



**МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ,  
БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО  
ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ  
(МІНРЕГІОН)**

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601, тел.: (044) 278-82-90, 284-05-54, факс 278-83-90  
E-mail: [minregion@minregion.gov.ua](mailto:minregion@minregion.gov.ua), код ЄДРПОУ 37471928

№ \_\_\_\_\_

на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

**Державна регуляторна служба України**

Про погодження проекту наказу

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України надсилає доопрацьований проект наказу Мінрегіону від 26.07.2018 № 186 «Про внесення змін до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна», відповідно до зауважень Міністерства юстиції України та просимо підтвердити позицію щодо погодження зазначеного проекту наказу, надану листами від 24.04.2018 № 4073/0/20-18, від 21.09.2018 № 9419/0/20-18, від 27.11.2018 № 484/0/20-18.

У зв'язку із обмеженістю в часі на перепогодження зазначеного проекту наказу просимо у триденний термін надати відповідь.

Додаток: проект наказу на \_\_\_ арк.

Заступник Міністра

**Е. КРУГЛЯК**

238072

Токаренко В.В.  
Болейко-Чечуй В.О.  
207-18-29

МІНРЕГІОН  
№7/9.2.2/14461-18 від 12.12.2018



0.31

Державна регуляторна служба України  
№ 5163/2/19-18 від 12.12.2018





МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ,  
БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО  
ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ

ДКУ/\_\_\_\_\_

НАКАЗ

46/072018

Київ

№ 286

Про внесення змін до Інструкції  
про порядок проведення  
технічної інвестаризації об'єктів  
нерухомого майна

\* Відповідно до абзату п'ятого підпункту 2 пункту 4 Положення про  
Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального  
господарства України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів  
України від 30 квітня 2014 року № 197.

НАКАЗУЮ:

1. Внести зміни до Інструкції про порядок проведення технічної  
інвестаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Державною

2

комітету будівництва, архітектури та житлової політики України  
від 24 травня 2001 року № 127, зареєстрованої у Міністерстві юстиції  
України 10 липня 2001 року за № 582/5773 (зі змінами), виставши її у новій  
редакції, що додається.

2. Департаменту систем життєзабезпечення та житлової політики  
(Токаренко В.В.) разом з Юридичним департаментом (Ченешок О.В.)  
забезпечити подання цього наказу в установленому порядку на державну  
реєстрацію до Міністерства юстиції України.

3. Цей наказ набирає чинності з дня його офіційного опублікування.

4. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника  
Міністра Крутьняка Є.Б.

Віце-прем'єр-міністр України -  
Міністр регіонального розвитку,  
будівництва та житлово-комунального  
господарства України

Г. ЗВЬВКО

## ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24 травня 2001 року № 127  
(у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (від 26 липня 2018 року № 186)

багатофункціональні будинки для тримання засуджених та осіб, узятих під варту (блочного, казарменого та камерного типу установ виконання покарань та слідчих ізоляторів), – будинки, у яких одночасно розміщуються камери для тримання засуджених та осіб, узятих під варту, відділення лікувальних закладів, їдальні, адміністративні приміщення, приміщення для варту та інші підсобні приміщення;

балкон – огорожений відкритий або закшений майданчик, що виступає із площини стіни фасаду та слугує для відпочинку;

блоковані будинки – два та більше житлові (садибного типу, садові, дачні) будинки висотою не більше чотирьох поверхів, у яких є хоча б одна спільна стіна, збудовані по межі окремих земельних ділянок за різними кадастровими номерами. Кожен блокований будинок є окремим об'єктом нерухомості і йому присвоюється окремий номер по вулиці (провулку тощо);

будинки квартирного типу – дво- або багатоквартирний житловий будинок, у якому квартири є окремими об'єктами нерухомого майна. Будинки квартирного типу можуть бути одноповерховими та багатоповерховими;

будинки садибного типу – житловий будинок, розташований на окремій земельній ділянці, який складається із житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень. Будинки садибного типу належать, як правило, до малоповерхової забудови;

вбудоване приміщення – приміщення, що є частиною внутрішнього об'єкту будівлі;

вбудовано-прибудоване приміщення – приміщення, частина внутрішнього об'єкту якого є частиною внутрішнього об'єкту основної будівлі;

веранда – заклене неопаловане приміщення, прибудоване до малоповерхового житлового будинку або вбудоване в нього;

виробничі будинки – будинки цехів і споруди, у яких виробляють продукцію;

вікна - прорізи в зовнішніх стінах будинків, призначені для освітлення, інсоляції та провітрювання приміщення;

## ІНСТРУКЦІЯ

### про порядок проведення технічної інвентаризації

#### об'єктів нерухомого майна

#### І. Загальні положення

1. Ця Інструкція визначає механізм проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна всіх форм власності, що здійснюються суб'єктами господарювання, і діє на всій території України.

2. У цій Інструкції терміни вживаються у таких значеннях:  
антресоль – майданчик, що займає верхню частину об'єкту приміщення житлового, громадського чи виробничого будинку, призначена для збільшення його площі, розміщення допоміжних, складських та інших приміщень;

гараж – будівля (споруда), частина будівлі (споруди) або комплекс будівель (споруд) із приміщеннями для постійного або тимчасового зберігання автотранспортних та інших мототранспортних засобів, з елементами технічного обслуговування (або без таких);

горнище – простір між поверхнею перекриття (дах), зовнішніми стінами і перекриттям верхнього поверху;

гуртожиток – спеціально споруджений або переобладнаний житловий будинок, який використовується для проживання робітників, службовців, студентів, учнів, а також інших громадян у період роботи або навчання;

гуртожиток коридорного типу – гуртожиток, поверх якого складається з житлових приміщень, які мають вихід безпосередньо до загального коридору та загальнодоступних приміщень, призначених для побутового і санітарно-гігієнічного обслуговування його мешканців (кухні, санвузли, душові, пральні, комори тощо), житлове приміщення, може складатись як з однієї житлової кімнати так, і з житлової кімнати та прилеглих до неї (взаємопов'язаних) підсобних приміщень (тамбур, туалет, умивальник, комора тощо);

дачний будинок – житловий будинок для використання протягом року з метою позаміського відпочинку;

дитячий ігровий майданчик - частина земельної ділянки або території, обладнана пісочницями, тінвовими грибокми, гойдальками, драбинками, качалками, гірками тощо;

допоміжні приміщення будинку – приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування його мешканців (козлосочні, комори, сміттєкамери, горнища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші підсобні і технічні приміщення);

допоміжні будівлі – будівлі, які виконують функцію допоміжного господарського призначення та інженерного забезпечення основних будинків;

еркер – частина приміщення, що виступає з площини фасаду будинку, частково або повністю закрита, з метою поліпшення освітлення та інсоляції;

експлуатована покрівля – плоский дах будинку (житлового чи іншого призначення) з невеликим ухилом з повністю функціональною поверхнею. На

ній можуть розташовуватися зони відпочинку, корти, літні кафе, сади, пішохідні зони, парковки (машинно-місця) для автомобілів;

житловий будинок – будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, нормативно-правовими та іншими актами, і призначена для постійного у ній проживання;

житловий блок у гуртожитку - житлове приміщення, що складається з декількох (двох і більше) житлових кімнат, мешканці яких мають змогу користуватися допоміжними приміщеннями у гуртожитку. Належність відповідних приміщень до житлового блоку визначається проектною документацією на гуртожиток;

житлове приміщення (житлова кімната у гуртожитку) - опалюване приміщення, розташоване у напівземному поверсі, призначене для цілодобового проживання і яке відповідає санітарно-епідеміологічним вимогам щодо мікроклімату і повітряного середовища, природного освітлення, допустимих рівнів нормованих параметрів щодо шуму, вібрації, ультразвуку та інфразвуку, електричних та електромагнітних полів, іонізуючого випромінювання;

житлова кімната – частина квартири, відокремлена від інших приміщень (кімнат) перегородками (внутрішніми стінами), призначена для проживання, відпочинку тощо;

житлова прибудова – частина будинку, в якій розміщено житлові кімнати, розташована поза контуром її капітальних зовнішніх стін і яка має з основою частиною будинку одну (або більше) спільну капітальну стіну та внутрішнє сполучення з основними частинами будинку;

замовник технічної інвентаризації (далі – замовник) – власник об'єкта нерухомого майна (у тому числі земельної ділянки), об'єкта незавершеного будівництва, замовник будівництва, особа, яка має право на спадщину (за запитом нотаріуса), особа, яка має інші речові права на об'єкт нерухомого майна, у тому числі на земельну ділянку, на якій розташовано такий об'єкт, орган, уповноважений управляти майном (у тому числі житлово-будівельні, дачні та гаражні кооперативи, садові товариства);



ній можуть розташовуватися зони відпочинку, корти, літні кафе, сади, пішохідні зони, парковки (машинно-місце) для автомобілів;

житловий будинок – будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, нормативно-правовими та іншими актами, і призначена для постійного у ній проживання;

житловий блок у гуртожитку - житлове приміщення, що складається з декількох (двох і більше) житлових кімнат, мешканці яких мають змогу користуватися допоміжними приміщеннями у гуртожитку. Належність відповідних приміщень до житлового блоку визначається проектною документацією на гуртожиток;

житлове приміщення (житлова кімната у гуртожитку) - опалюване приміщення, розташоване у надземному поверсі, призначене для цілорічного проживання і яке відповідає санітарно-епідеміологічним вимогам щодо мікроклімату і повітряного середовища, природного освітлення, допустимих рівнів нормованих параметрів щодо шуму, вібрації, ультразвуку та інфразвуку, електричних та електромагнітних полів, іонізуючого випромінювання;

житлова кімната – частина квартири, відокремлена від інших приміщень (кімнат) перегородками (внутрішніми стінами), призначена для проживання, відпочинку тощо;

житлова прибудова – частина будинку, в якій розміщено житлові кімнати, розташована поза контуром її капітальних зовнішніх стін і яка має з основного частиною будинку одну (або більше) спільну капітальну стіну та внутрішнє сполучення з основними частинами будинку;

замовник технічної інвентаризації (далі – замовник) – власник об'єкта нерухомого майна (у тому числі земельної ділянки), об'єкта незавершеного будівництва, замовник будівництва, особа, яка має право на спадщину (за запитом нотаріуса), особа, яка має інші речові права на об'єкт нерухомого майна, у тому числі на земельну ділянку, на якій розташовано такий об'єкт, орган, уповноважений управляти майном (у тому числі житлово-будівельні, дачні та гаражні кооперативи, садові товариства);

замощення – спеціальне покриття вздовж зовнішнього боку стін будинку для захисту фундаментів від атмосферних опадів;

забудована площа земельної ділянки або території – площа, зайнята всіма будівлями. Забудованою слід уважати також площу під заглибленими (підземними) спорудами, під арками будинків;

зберігач – юридична особа публічного права, яка здійснює зберігання інвентаризаційної справи за місцем розташування об'єкта нерухомого майна. Зберігач не проводить роботи з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна;

земельна ділянка - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами;

інвентаризаційна справа – сукупність матеріалів технічної інвентаризації, що характеризують об'єкт нерухомого майна і які є підставою для надання інформації про такий об'єкт. Інвентаризаційна справа має свій інвентаризаційний номер, який надає зберігач;

квартира – сукупність житлових і допоміжних приміщень, які мають окремий вихід на сходову клітку, в коридор (площі загального користування) або на земельну ділянку або прилеглу територію;

ліфтовий хол – приміщення перед входом у ліфти;

лоджія – перехристе й обгороджене у плані з трьох боків приміщення, відкрите до зовнішнього простору або закрите, що служить для відпочинку. Закрита лоджія не є верандою;

машинно-місце – необхідна для встановлення одного автомобіля площа, що складається з площі горизонтальної проєкції нерухомого екіпажа з додаванням розривів наближення (захисних зон) до сусідніх екіпажів або будь-яких перешкод;

мезонін – надбудова над спільним дахом житлового будинку, площа якої є меншою, ніж площа розташованого нижче поверку;

нежитлове приміщення (група нежитлових приміщень) – сукупність нежитлових приміщень, які мають сполучення між собою та окремий вихід на

сходову клітку, коридор або зменшену ділянку або прилеглу територію і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин;

перетородка – вертикальна внутрішня захисна конструкція, що розділяє суміжні приміщення в будинку;

передпокій – приміщення, яке має безпосередній вихід на сходову клітку, у коридор загального користування, тамбур тощо;

перекриття – горизонтальна внутрішня захисна конструкція, що розділяє по висоті суміжні приміщення в будинку. За призначенням розрізняють перекриття міжповерхові, підвальні та горішні;

підвальний поверх – поверх з позначкою підлоги приміщень нижче планувальної позначки землі більше ніж на половину висоти приміщень;

підлога – верхній або опоряджувальний шар, що накладається на несучу конструкцію перекриття або на ґрунт у підвальному поверсі будинку;

поверх мансардний (мансарда) - поверх у горішньому просторі, фасад якого повністю або частково утворений поверхнею (поверхнями) похилої чи ламаної покритті;

поверх надземний – поверх з позначкою підлоги приміщень не нижче планувальної позначки землі;

покриття - верхнє покриття будинку (споруди), яке захищає його від атмосферних опадів, вітру, перетриву сонцем тощо;

прибудова до будинку – частина будинку, розташована поза контуром його капітальних зовнішніх стін і яка має з основною частиною будинку одну (або більше) спільну капітальну стіну та внутрішнє сполучення з основними частинами будинку;

прибудоване приміщення – приміщення, прибудоване до основної будівлі, має з нею хоча б одну спільну стіну;

приміщення – частина внутрішнього об'єму будівлі, обмежена з усіх сторін захисними конструкціями – стінами або перетородками (у тому числі з вікнами і дверима) зі стелею (перекриттям) і підлогою, з можливістю входу і виходу. Горішний простір, а також простір, отороджений сітчастими захисними

конструкціями, перетородками не до стелі (перекриття) висотою менше ніж 190 см, не є приміщенням;

прибудова допоміжного призначення – веранда, тамбур тощо;

салоний будинок – будинок для літнього (сезонного) використання, в якому відсутня житлова площа, а є основна та допоміжна;

стіни – основний конструктивний елемент будинку; несуть на собі корисне навантаження (перекриття, перетородки, дах) і призначені для захисту приміщень від атмосферних опадів, отору теплотерелачі, інших природно-кліматичних впливів;

суб'єкт господарювання – фізична особа – підприємець або юридична особа, у складі якої працюють один або більше відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних зі створенням об'єктів архітектури, які пройшли професійну атестацію та отримали кваліфікаційний сертифікат на право виконання робіт із технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна відповідно до Закону України «Про архітектурну діяльність»;

сходово-ліфтовий вузол – приміщення, призначене для розташування вертикальних комунікацій – сходової клітки і ліфтів;

тамбур – прохідний простір між дверима, що слугує для захисту від проникнення холодного повітря, атмосферних опадів, пилу, диму і запахів при вході до будинку, на сходову клітку чи в інші приміщення;

тераса – отороджена відкрита прибудова до будинку у вигляді майданчика для відпочинку, яка може мати дах; розміщується на землі або над розташованим нижче поверхом;

територія – це частина земної поверхні, на якій не сформовано земельну ділянку;

технічна інвентаризація – комплекс робіт з обмірювання об'єкта нерухомого майна з визначенням його складу, фактичної площі та об'єму, технічного стану та/або з визначенням змін вищезазначених характеристик за певний період часу (у разі наявності інвентаризаційної справи) із виготовленням необхідних документів (матеріалів технічної інвентаризації та технічного

паспорта) та обов'язковим внесенням відомостей про об'єкт нерухомого майна до Реєстру об'єктів нерухомого майна (після створення цього реєстру);

технічний паспорт – документ, що складається на основі матеріалів технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна, містить основні відомості про нього (місцезнаходження, склад, технічні характеристики, план та опис об'єкта, ім'я найменування власника/замовника, відомості щодо права власності на об'єкт нерухомого майна, відомості щодо суб'єкта господарювання, який виготовив технічний паспорт тощо), та видається замовнику. Технічний паспорт, має бути пронумерований, пронумерований та скріплений підписом керівника суб'єкта господарювання, який провів інвентаризацію, а також підписом виконавця робіт і контролера із зазначенням серії та номера кваліфікаційного сертифіката на право виконання робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна;

технічний поверх – для розміщення інженерного обладнання і прокладання комунікацій, а також для влаштування нежитлових приміщень, може бути розташований у нижній (технічне підпілля), верхній (технічне горіще) або середній частині будинку;

технічні показники – кількісна характеристика об'єкта, в тому числі поверховість, площа, об'єм, площа забудови, висота;

фундамент – підземна частина будинку, через яку передається навантаження від його надземної частини на ґрунт;

цоколь – частина стіни від рівня землі чи фундаменту до рівня першого поверху;

цокольний поверх – поверх з позначкою підлоги приміщень нижче плануваної позначки землі на висоту, не більшу половини висоти приміщень.

3. Інші терміни вживаються у значеннях наведених у Цивільному кодексі України, Законі України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», нормативно-правових актах та нормативних документах.

4. Дія цієї Інструкції не поширюється на проведення інвентаризації земельних ділянок, зелених насаджень, інженерних мереж, електричних лінійних об'єктів (залізничні, шляхи та мости (шляхопроводи), гідротехнічні споруди, лінії електропередач, злітно-посадкові смуги, шахтні поля та стовпи (гірничі виробки тощо), геліопарків та вітропарків (якщо немає будівель), технологічного устаткування та обладнання.

5. Ця Інструкція визначає механізм проведення технічної інвентаризації збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд з метою:

- 1) встановлення їх наявності;
- 2) визначення їх фактичної площі та об'єму;
- 3) огляду та опису наявних конструктивних елементів об'єктів;
- 4) встановлення наявності змін у їх плануванні та складі;
- 5) визначення фізичного зносу конструктивних елементів об'єктів.

6. Технічну інвентаризацію проводять у таких випадках:

- 1) перед прийняттям в експлуатацію завершених будівництвом об'єктів, у тому числі після проведення реконструкції, капітального ремонту, технічного переоснащення, реставрації, щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт;
- 2) перед проведенням державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт;
- 3) перед проведенням державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, що утворився в результаті поділу, об'єднання об'єкта нерухомого майна або виділення частки з об'єкта нерухомого майна, крім випадків, коли в результаті такого поділу, об'єднання або виділення частки шляхом реконструкції завершеної будівництвом об'єкт приймався в експлуатацію;

4) перед прийняттям в експлуатацію завершених будівництвом об'єктів зазначених у пункті 9 розділу V «Прикінцеві положення» Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

В інших випадках технічна інвентаризація проводиться за бажанням замовника.

7. Технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна проводять суб'єкти господарювання (дагі – виконавці).

8. Технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна підвищеної небезпеки та режимних об'єктів проводять з дотриманням вимог Законів України «Про державну таємницю», «Про об'єкти підвищеної небезпеки».

9. Технічну інвентаризацію комплексу будівель та споруд проводять шляхом інвентаризації окремих будинків, будівель, споруд будь-якого призначення, об'єднаних у комплексі цілковим призначенням, розташованих за однією адресою. Призначення комплексу будівель чи споруд визначають на основі документів, представлених замовником, та на підставі натурного огляду об'єктів технічної інвентаризації за переважачим прикладом (наприклад, якщо понад 50 % приміщень будівлі (або комплексу будівель) промислового призначення, видаються технічні паспорти на відповідні окремі об'єкти).

10. За результатами проведення технічної інвентаризації складаються інвентаризаційна справа, матеріали технічної інвентаризації, технічні паспорти та обов'язково вносяться відомості про об'єкт нерухомого майна до Реєстру об'єктів нерухомого майна (після створення цього реєстру).

11. Складовими частинами інвентаризаційної справи (додаток 1) є:

- 1) опис інвентаризаційної справи;
- 2) матеріали технічної інвентаризації;
- 3) інші документи, що характеризують об'єкт нерухомості.

12. Складовими частинами матеріалів технічної інвентаризації (додаток 2) є:

- 1) опис матеріалів технічної інвентаризації;
- 2) схема розташування будівель та споруд;
- 3) екслікація до схеми розташування будівель та споруд;
- 4) план будинку;
- 5) журнал внутрішніх обмірів та розрахунків площ приміщень будинку садибного типу, садового (дачного) будинку, гаража (машинно-містя), промислового будинку, виробничого будинку, багатофункціонального будинку для тримання засуджених та осіб, узятих під варту (блочного, казарменого та камерного типу) установ виконання покарань та слідчих (ізоляторів));
- 6) журнал підрахунку площі будинку квартирного типу (гуртожитку);
- 7) журнал внутрішніх обмірів та розрахунків площ приміщень захисної споруди цивільного захисту;
- 8) журнал внутрішніх обмірів та розрахунків площ приміщень багатофункціональних будинків для тримання засуджених та осіб, узятих під варту (блочного, казарменого та камерного типу) установ виконання покарань та слідчих (ізоляторів);
- 9) журнал зовнішніх обмірів;
- 10) журнал розрахунку площі території;
- 11) оцінювальний акт про будинок (спрощений метод);
- 12) оцінювальний акт про будинок (загальний метод);
- 13) оцінювальний акт господарських будівель та споруд;
- 14) опис об'єкта незавершеного будівництва;
- 15) ескіз;
- 16) технічний опис;
- 17) технічний опис прибудов, надбудов та підвалів
- 18) абрис;
- 19) технічний опис господарських будівель (споруд);
- 20) акт польового та камерального контролю;
- 21) та інші документи.



13. Складовими частинами технічного паспорта на будинок садибного типу з господарськими будівлями та спорудами (додаток 3) є:

- 1) схема розташування будівель та споруд;
- 2) експлікація до схеми розташування будівель та споруд;
- 3) план будинку садибного типу;
- 4) експлікація приміщень будинку садибного типу;
- 5) характеристика будинку садибного типу з господарськими будівлями та спорудами.

14. Складовими частинами технічного паспорта на квартиру (кімнату, житий блок, секцію) у будинку квартирного типу (гуртожитку) (додаток 4) є:

- 1) характеристика квартири (кімнати, жилого блоку, секції) у будинку квартирного типу (гуртожитку);
- 2) план квартири (кімнати, жилого блоку, секції) у будинку квартирного типу (гуртожитку);
- 3) експлікація приміщень квартири (кімнати, жилого блоку, секції, посімейного, спільного заселення).

15. Складовими частинами технічного паспорта на садовий (дачний) будинок (додаток 5) є:

- 1) схема розташування будівель та споруд;
- 2) експлікація до схеми розташування будівель та споруд;
- 3) план садового (дачного) будинку;
- 4) експлікація приміщень садового (дачного) будинку;
- 5) характеристика садового (дачного) будинку з господарськими будівлями та спорудами.

16. Складовими частинами технічного паспорта на гараж (машинно-місце) (додаток 6) є:

- 1) схема розташування гаража (для окремо розташованого);
- 2) план гаража (машинно-місця);

- 3) експлікація приміщень гаража (машинно-місця);
- 4) характеристика гаража (машинно-місця).

17. Складовими частинами технічного паспорта на громадський будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами (додаток 7) є:

- 1) схема розташування будівель та споруд;
- 2) експлікація до схеми розташування будівель та споруд;
- 3) план громадського будинку;
- 4) експлікація приміщень громадського будинку;
- 5) характеристика громадського будинку з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами.

18. Складовими частинами технічного паспорта на будинок квартирного типу (гуртожиток) (додаток 8) є:

- 1) схема розташування будинку (гуртожитку);
  - 2) експлікація до схеми розташування будинку (гуртожитку);
  - 3) план будинку квартирного типу (гуртожитку);
  - 4) експлікація приміщень будинку квартирного типу (гуртожитку);
  - 5) характеристика будинку квартирного типу (гуртожитку).
- Складовими частинами експлуатаційних показників на будинок квартирного типу (гуртожиток) (додаток 9) є:

- 1) розподіл площі будинку квартирного типу (гуртожитку);
- 2) експлуатаційні показники будинку квартирного типу (гуртожитку);
- 3) використання житлової площі;
- 4) технічний опис конструктивних елементів та інженерного обладнання.

19. Складовими частинами технічного паспорта на виробничий будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами (додаток 10) є:

- 1) схема розташування будівель та споруд;
- 2) експлікація до схеми розташування будівель та споруд;
- 3) план виробничого будинку;



- 4) експлікація приміщень виробничого будинку;
- 5) характеристика виробничого будинку з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами.

20. Складовими частинами технічного паспорта на захисну споруду цивільного захисту з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами (додаток 11) є:

- 1) схема розташування будівель та споруд;
- 2) експлікація до схеми розташування будівель та споруд;
- 3) план захисної споруди цивільного захисту;
- 4) експлікація приміщень захисної споруди цивільного захисту;
- 5) основні технічні характеристики захисної споруди цивільного захисту;
- 6) технічна характеристика конструктивних елементів;
- 7) санітарно-технічні системи та спеціальне інженерне обладнання;
- 8) технічний опис конструктивних елементів та інженерного обладнання захисної споруди цивільного захисту.

21. Складовими частинами технічного паспорта на групу нежитлових приміщень (додаток 12) є:

- 1) план групи нежитлових приміщень;
- 2) експлікація групи нежитлових приміщень;
- 3) характеристика групи нежитлових приміщень.

22. Складовими частинами технічного паспорта на об'єкт незавершеного будівництва (додаток 13) є:

- 1) схема розташування будівель та споруд;
- 2) експлікація до схеми розташування будівель та споруд;
- 3) план об'єкта незавершеного будівництва (за можливості);
- 4) опис об'єкта незавершеного будівництва.

23. Складовими частинами технічного паспорта на багатофункціональні будинки для тримання засуджених та осіб, узятих під варту (блочного,

казарменого та камерного типу установ виконання покарань та слідчих ізоляторів) з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами (додаток 14) є:

- 1) схема розташування будівель та споруд;
- 2) експлікація до схеми розташування будівель та споруд;
- 3) план багатофункціонального будинку;
- 4) експлікація приміщень багатофункціонального будинку;
- 5) характеристика багатофункціонального будинку з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами.

24. Складовими частинами технічного паспорта на допоміжну (господарську) будівлю, яка не належить до садибного, дачного та садового будинку (додаток 15), є:

- 1) схема розташування будівлі;
- 2) план допоміжної (господарської) будівлі;
- 3) експлікація приміщень допоміжної (господарської) будівлі;
- 4) характеристика допоміжної (господарської) будівлі.

25. Технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна здійснюють за ініціативою замовника або його довіреної особи на підставі оформленого договору із суб'єктом господарювання.

Технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна державної власності здійснюється за заявою органу (установи, підприємства або організації – балансоутримувача), уповноваженого в установленому порядку управління нерухомим майном державної власності, а об'єктів нерухомого майна комунальної власності – за заявою органу (установи, підприємства або організації – балансоутримувача), уповноваженого управляти комунальним майном.

Строк виконання робіт, розмір та порядок оплати робіт із технічної інвентаризації визначають у договорі за домовленістю сторін.

Технічну інвентаризацію може бути проведено на підставі рішення суду в межах забезпечення позову за умови повного фінансування робіт із технічної інвентаризації особою, за чією ініціативою винесено відповідне рішення.

26. Інвентаризаційна справа формується і ведеться на кожен об'єкт нерухомого майна на весь час його існування та зберігається у зберігача за місцезнаходженням такого об'єкта у паперовому вигляді.

У разі ліквідації, реорганізації, зміни виду діяльності, припинення дії кваліфікаційного сертифіката суб'єкт господарювання передає матеріали технічної інвентаризації нерухомого майна до зберігача.

27. Перед виконанням робіт з технічної інвентаризації суб'єкт господарювання, звертається до зберігача із запитом (додаток 16) про надання копій матеріалів технічної інвентаризації, крім випадку наявності відомостей про об'єкт нерухомого майна у Реєстрі об'єктів нерухомого майна.

До запиту додаються копії документів, що посвідчують право замовника на об'єкт нерухомого майна (у разі відсутності інформації про об'єкт у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно), договору-доручення (за необхідності), укладеного із замовником. Зберігач, який прийняв запит, повертає суб'єкту господарювання копію цього запиту.

За наявності документів, передбачених цим пунктом, зберігач не має права відмовити у видачі матеріалів для проведення технічної інвентаризації.

Зберігач у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з дня отримання запиту, надає копії матеріалів попередньої технічної інвентаризації.

У разі неможливості надати матеріали попередньої технічної інвентаризації зберігач протягом п'яти робочих днів з дня отримання запиту надає об'рунтовану відповідь із посиланням на причини або надає повідомлення про відсутність матеріалів технічної інвентаризації на об'єкт нерухомості за формою, наведеною у додатку 17.

За умови відсутності відповіді протягом визначеного строку вважається, що матеріали попередньої технічної інвентаризації відсутні.

Після проведення технічної інвентаризації суб'єкт господарювання, що її проводив, протягом тридцяти календарних днів передає матеріали технічної інвентаризації до зберігача, про що на другому екземплярі матеріалів технічної інвентаризації, які зберігаються у суб'єкта господарювання, проставляється відповідна відмітка та підпис уповноваженої особи зберігача.

Інформація, яка міститься в технічних паспортах, має відповідати матеріалам технічної інвентаризації.

Матеріали технічної інвентаризації, що передаються, мають містити опис, бути прошнуровані, пронумеровані та скріплені підписом керівника суб'єкта господарювання, який провів інвентаризацію, а також підписом виконавця робіт із зазначенням серії та номера кваліфікаційного сертифіката.

Якщо за результатами проведення технічної інвентаризації встановлено, що на об'єкті нерухомого майна відсутні зміни порівняно з матеріалами технічної інвентаризації, що зберігаються в інвентаризаційній справі, суб'єкт господарювання, що проводив технічну інвентаризацію, протягом п'яти календарних днів передає до зберігача повідомлення про результати огляду об'єкта нерухомого майна (додаток 18) з інформацією про відсутність змін та дату проведення технічної інвентаризації з підписом керівника суб'єкта господарювання, який провів технічну інвентаризацію, а також підписом виконавця робіт із зазначенням серії та номера кваліфікаційного сертифіката.

28. Другий екземпляр матеріалів технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна зберігається у суб'єкта господарювання, який провів технічну інвентаризацію.

29. Замовники технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна забезпечують:

доступ виконавця з технічної інвентаризації на об'єкт під час виконання робіт із технічної інвентаризації та створення для цього безпечних умов праці;

надання виконавцю з технічної інвентаризації інформації та документів, необхідних для здійснення технічної інвентаризації;

супроводження виконавця на об'єкті або надання виконавцю представника, який супроводжуватиме його.

Замовники технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна забезпечують повноту і достовірність надання відомостей і документів, необхідних для здійснення технічної інвентаризації.

30. Обробку персональних даних здійснюють відповідно до вимог Закону України «Про захист персональних даних».

## II. Об'єкти, що підлягають технічній інвентаризації

### 1. Загальні положення

1. До об'єктів, що підлягають технічній інвентаризації та на які складаються інвентаризаційні справи і технічні паспорти, належать (завершені та незавершені будівництвами):

- 1) будинки квартирного типу різної поверховості, гуртожитки та їх секції;
- 2) квартири;
- 3) житлові кімнати, житлові блоки у гуртожитках;
- 4) будинки садибного типу;
- 5) будинки і споруди громадського та виробничого (в тому числі сільськогосподарського) призначення та їх комплекси;
- 6) нежитлові приміщення (групи нежитлових приміщень);
- 7) садові та дачні будинки;
- 8) гаражі та паркінги з машино-міцями (які не належать до господарських будівель: багатопверхові, підземні, одноповерхові, блокові);
- 9) захисні споруди цивільного захисту (ДБН В 2.2.5-97 «Будинки і споруди. Захисні споруди цивільної оборони», ДБН А 3.1.-9-2000 «Управління, організація і технологія. Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом захисних споруд цивільної оборони та їх утримання»)

(далі – захисні споруди). Класифікацію захисних споруд цивільного захисту наведено у додатку 19 до цієї Інструкції;

10) багатофункціональні будинки для тримання засуджених та осіб, узятих під варту (блочного, казармного та камерного типу установа виконання покарань та слідчих (ізоляторів));

11) об'єкти незавершеного будівництва;

12) багатофункціональні будинки та комплекси, що включають приміщення різного призначення (технічний паспорт виготовляється за формою за переважною площею).

2. Основними вважаються будинки, які відповідають цільовому призначенню земельних ділянок, на яких вони розміщені.

3. На одній земельній ділянці може бути розташовано декілька основних будинків різних за призначенням (наприклад, якщо на пришкольній ділянці, крім школи, є ще житловий будинок для вчителів, то і школа, і житловий будинок є основними будинками).

4. Господарські (допоміжні) будівлі (сарай, хлів, гаражі, літні кухні, майстерні, вбиральні, погребі, навіси, сміттєзбірники тощо) та споруди (коподазі, вигрійні ями, огорожі, ворота, хвіртки, замощення тощо) підлягають технічній інвентаризації в складі основної будівлі.

Якщо основну будівлю зруйновано (знесено), замість технічного паспорта видіється довідка про фактичну наявність господарських (допоміжних) будівель.

2. Будинки квартирного типу різної поверховості, гуртожитки та їх секції

1. До будинків квартирного типу належать дво- та багатоквартирні будинки.

2. Будинок квартирної типу може бути зблокованого, секційного, коридорного, галерейного і терасного типів.

3. Технічній інвентаризації підлягають як будинки квартирної типу та гуртожитки загалом, так і їх основні елементи:

- 1) кімнати та житлові блоки у гуртожитках;
- 2) поверхи (наземні, цокольні, підвальні, технічні, мансардні);
- 3) квартири.

4. Визначаючи поверховість надземної частини будинку, до числа поверхів включають всі наземні поверхи, у тому числі технічні, мансардний і цокольний, якщо верх його перекриття перебуває вище середньої планувальної позначки землі не менше ніж на 2 м.

5. За умови різної кількості поверхів у різних частинах будинку, а також у разі розміщення будинку на земельній ділянці або території з нахилом, коли за рахунок нахилу збільшується кількість поверхів, поверховість визначають окремо для кожної частини будинку (наприклад, 5-7-9-поверховий).

6. Технічний поверх, розташований над верхнім поверхом, під час визначення поверховості будинку не враховують.

### 3. Будинки садибного типу

1. До будинків садибного типу належать малоповерхові житлові будинки та домоволодіння, розташовані на присадибних ділянках у межах садибної забудови населених пунктів, одноквартирні житлові будинки, котеджі, особняки, блоковані.

2. Характерними допоміжними приміщеннями будинків є: передпокій, кухня, коридор, веранда, вбиральня, санвузол, ванна кімната, комора,

приміщення для автономної системи опалення (котельня, топкова), пральня, гардеробна, зимовий сад тощо.

3. На присадибних ділянках, крім житлових будинків, розміщуються допоміжні (господарські) будівлі (сараї, хліві, літні кухні, гаражі, майстерні, навіси, вбиральні тощо) та господарські споруди (колодязі, вигрібні ями, огорожі, ворота, хвіртки, замощення тощо).

4. До прибудов житлових будинків належать прибудовані житлові кімнати та допоміжні приміщення (тамбури, веранди, кухні, комори, ванні кімнати, вбиральні тощо).

5. У підвальних, цокольних і на першому поверхах житлових будинків можуть розміщуватися вбудовані і вбудовано-прибудовані гаражі для житлових будинків.

### 4. Будинки і споруди громадського та виробничого (в тому числі сільськогосподарського) призначення та їх комплекси

1. Будинки і споруди громадського та виробничого (в тому числі сільськогосподарського) призначення та їх комплекси поділяються на основні групи:

- 1) адміністративні будинки, офіси та офісні приміщення;
- 2) будинки закладів дошкільної освіти;
- 3) будинки навчальних закладів, закладів загальної середньої освіти, професійно-технічних навчальних закладів, закладів вищої освіти;
- 4) будинки та споруди закладів охорони здоров'я і відпочинку;
- 5) спортивні будинки, фізкультурно-спортивні та оздоровчі;
- 6) будинки культурно-видовищних закладів дозвілля та культурних закладів; культурні будівлі, споруди та комплекси;



7) будинки підприємств торгівлі та громадського харчування (за винятком будинків та приміщень громадського харчування, які належать до допоміжних будинків і приміщень промислових підприємств);

8) будинки підприємств побутового обслуговування;

9) будинки закладів соціального захисту населення;

10) будинки науково-дослідних установ, проектних і громадських організацій та органів управління;

11) будівлі транспорту та засобів зв'язку (вокзали усіх видів транспорту; контори для обслуговування пасажирів та транспортні агенства, касові павільйони);

12) будівлі для громадських обрядів, ритуальних послуг, крематорії; громадські вбиральні;

13) виробничі будівлі.

2. Господарські (допоміжні) будівлі (котельні, бойлерні, трансформаторні підстанції, гаражі, сараї, сміттєбійники тощо), розміщені на земельних ділянках або територіях житлових, громадських та інших будинків, виконують функції допоміжного господарського призначення та інженерного забезпечення основних будинків.

3. Основними приміщеннями громадських будинків є приміщення, які визначають їх функціональне призначення.

4. До складу приміщень громадських будинків входять приміщення іншого призначення – їдальні, буфети, бібліотеки, кіоски тощо, які належать до приміщень відповідного типу громадських будинків.

5. На приміщення громадського призначення, вбудовані у житловий будинок, складається технічний паспорт як на нежитлові приміщення (групу нежитлових приміщень).

6. Технічні паспорти на міжповерхові комори складаються як на групу нежитлових приміщень, номер поверху проставляється згідно з поверховим планом будинку.

7. До основних приміщень захисних споруд належать приміщення для розміщення людей, медичні пункти, пункти управління, до допоміжних – фільтровентиляційні камери, вентиляційні, санвузли, приміщення для продуктів харчування, для дизельної електростанції (далі – ДЕС), для зберігання забрудненого олію, тамбур-шлюзи, тамбури тощо.

#### 5. Садові та дачні будинки

Садові будинки з відповідними господарськими спорудами (або без таких) розташовуються на земельних ділянках з цільовим призначенням для садівництва.

Житлова площа в садових будинках не визначається, а визначається основна та допоміжна площа приміщень. До основних приміщень відносяться приміщення для відпочинку, до допоміжних – приміщення кухонь, комор, коридорів, тощо.

Дачні будинки з відповідними господарськими будівлями (або без таких) розташовуються на земельних ділянках з цільовим призначенням для дачного будівництва.

До основних приміщень дачних будинків відносяться житлові кімнати, до допоміжних – приміщення кухонь, комор, коридорів, тощо.

На садові та дачні будинки складаються технічні паспорти за формою, наведеною у додатку 5.

6. Гаражі та паркінги з машино-місцями (що не належать до господарських будівель: багатоповерхові, підземні, одноповерхові, блокові)

Основним типом гаража в умовах багатоповерхової житлової забудови міст є багатоповерхові гаражі, у тому числі з частково заглибленим першим



поверхом чи декількома вбудовано-прибудованими підземними поверхами. Допускається інвентаризація окремо розташованих підземних або напівпідземних гаражів. Основні типи окремо розташованих, вбудованих і прибудованих гаражів наведено в додатку В до ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».

Технічній інвентаризації з виготовленням технічних паспортів також підлягають індивідуальні (окремо розташовані) гаражі, окрім тих що відносяться до господарських будівель житлових будинків садибного типу, садових та дачних будинків.

Під час інвентаризації машино-місце у паркінгах з влаштуваннями гідралічними (електричними) підйомниками технічний паспорт на окремі рівні одного машино-місця не виготовляється. Технічний паспорт у такому разі виготовляється один із зазначенням висоти.

7. Багатофункціональні будинки для тримання засуджених та осіб, узятих під варту (блочного, казарменого та камерного типу установ виконання покарань та слідчих ізоляторів)

1. У будинках для тримання засуджених казарменого та блочного типу до основних за функціональними ознаками приміщень належать: спальні кімнати, кімнати виховної роботи, приміщення для приймання їжі та збереження продуктів харчування, кімнати зберігання особистих речей засуджених, кімнати зберігання обмінного фонду постільних речей, речового майна і спецодягу, комори для тимчасового зберігання брудної постільної білизни, речового майна і спецодягу, побутові кімнати.

2. До допоміжних приміщень належать: коридори, тамбури, переходи, сходові клітки, ліфтові шахти, приміщення, призначені для розміщення персоналу, а також інженерного обладнання та інженерних мереж (санвузол, духова, кімнати для роздачі їжі, прибирального інвентарю тощо).

3. У будинках для тримання засуджених та осіб, узятих під варту, камерного типу до основних приміщень належать камери.

Допоміжні приміщення: санітарні вузли, розташовані в камерах; камери-палати для лікування засуджених, хворих на соматичні захворювання; камери-палати для проведення маніпуляцій та перев'язок; карцери, одиночні камери; кімнати виховної роботи; кімнати для надання телефонних розмов; кімнати для побачень з адвокатами, іншими особами; кімнати для здійснення особистого прийому засуджених працівниками адміністрації колоній; кімнати молодших інспекторів чергової зміни; кімнати обшуку та приймання етапу; кабінети начальників відділень; кабінети оперативних працівників, санвузли для персоналу; кімнати приймання їжі особовим складом чергової зміни; кімнати роздачі їжі засудженим та миття посуду; кімнати зберігання чистого посуду; комори чистих постільних речей і білизни; комори брудної білизни й постільних речей; інші приміщення (коридор, сходові клітка, тамбур, електрощитова, бойлерна, насосна, венткамера тощо).

### III. Організація та порядок виконання робіт

#### 1. Загальні вимоги

1. Технічній інвентаризації підлягають об'єкти, визначені у розділі II цієї Інструкції, всіх форм власності, розташовані на земельних ділянках або територіях за окремими адресами (місцезнаходженням).

2. Під час технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна оглядають основні конструктивні елементи будинків: фундаменти, стіни, перегородки, міжповерхові та горищні перекриття, підлога, вікна, двері, покриття, а також внутрішнє і зовнішнє опорядження; системи опалення та вентиляції, водопровідно-каналізаційне обладнання, газове і електрообладнання, ліфти, сміттєпроводи тощо.

3. Для житлових будинків садибного типу, садових і дачних будинків з відповідними господарськими будівлями та спорудами фізичний знос будинків (їх окремих елементів) визначається тільки у процесі огляду та оцінювання технічного стану констукції з врахуванням якості виконання будівельних робіт, атмосферного впливу, експлуатаційних та інших чинників. Під заповненою за результатами огляду таблицєю про технічний опис (характеристику) або опис конструктивних елементів зазначається: «Привиче, ініціали працівника суб'єкта господарювання, який безпосередньо проводив огляд та оцінювання технічного стану констукції».

4. Роботи з технічної інвентаризації повиністю або частково повинен здійснювати відповідальний виконавець окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, з можливістю залучення до виконання інших співробітників суб'єкта господарювання (техніка, інженера та інших), фахівця, залученого на підставі цивільно-правового договору, за обов'язковою участю замовника (замовників) або його представника, у присутності якого (яких) проводиться огляд, що фіксується в акті чи ескізі, з підписанням ним (ними) цих документів.

5. Якщо будинок складається із житлових та нежитлових (промислових) приміщень різного призначення, а також коли на одній земельній ділянці (за однією адресою) розташовано будівлі різного призначення, технічний паспорт складають за формою того типу будівель (приміщень), площа яких переважає, враховуючи цільове призначення земельної ділянки.

6. Під час виконання технічної інвентаризації необхідно дотримуватися такої черговості робіт:

- 1) вивчення документів щодо інвентаризації;
- 2) складання схематичних креслень території (у разі відсутності кадастрового плану земельної ділянки), будинків, господарських будівель і споруд;

3) формування інвентаризаційної справи (внесення змін), виготовлення технічного паспорта;

4) внесення відомостей про об'єкт нерухомого майна до Реєстру об'єктів нерухомого майна (після створення цього реєстру).

7. На кожний об'єкт, розташований на земельній ділянці або території за одним територіальним місцезнаходженням (адресою) у тому числі на захисні споруди, запроваджується літерування будинків, господарських будівель та нумерація споруд.

8. Кожен будинок та господарська будівля, починаючи з основної, літерується великими літерами алфавіту. Наприклад, «А» – житловий будинок; «Б»; «В» – господарські будівлі (сарай, гараж, літня кухня тощо);

Громадські та виробничі будинки літеруються аналогічно з врахуванням того, що основним будинком є адміністративний будинок або будинок, в якому є адміністративні приміщення.

9. У разі літерування великої кількості будинків та господарських будівель, розміщених на земельній ділянці або території, якщо закінчуються літери алфавіту, застосовують додаткові цифрові позначення зліва. Наприклад, 2А; 2Б; 2В; 3А; 3Б тощо.

10. Літерування будівель, яке проводиться під час проведення технічної інвентаризації, не стосується місцезнаходження (адреси) об'єкта нерухомості.

2. Порядок проведення обмірювальних робіт

1. Обміру підлягають об'єкти нерухомого майна, передбачені в розділі II цієї Інструкції.

2. Тамчасові збірно-розбірні, без фундаменту, з недовговічного матеріалу, сезонного використання (без утеплення основних огорожувальних конструкцій) споруди (навіси, палатки, кіоски, накриття, літні душі, вбиральні, теплиці, покріті поліетиленовою плівкою, тощо) обміряють та включають до матеріалів інвентаризації.

3. Кожен будинок або прибудова підлягає обміру за своїм периметром поверхнею стін будинку із зняттям усіх необхідних розмірів для підрахунку площі забудови, площі будинку та прибудов.

4. Обміряючи об'єкт по периметру, слід враховувати окремі його частини (архітектурні деталі, рельєфну кладку стін тощо).

5. Обмір будинків проводиться вимірними інструментами, які пройшли повірку згідно з вимогами Закону України «Про метрологію та метрологічну діяльність».

6. Округлення лінійних промірів виконується з точністю до 1 см.

7. Зовнішній обмір будинку проводиться вище цоколя, на рівні віконних прорізів.

8. Кінцевим пунктом обміру лінії (стіни) вважається:

- 1) ріг будинку;
- 2) прибудова, тамбур, веранда тощо;
- 3) злом горизонтальної лінії стіни.

9. Виступні частини стіни будинку (пілястри, розкріплення) завтовшки до 10 см і завширшки до 1 м не заміряються і на ескіз не наносяться. Решта виступів у будинках заміряються, наносяться на ескіз і враховуються в загальній кубатурі об'єкта. Після закінчення робіт з обміру об'єкта слід перевірити відповідність даних зовнішнього та внутрішнього розмірів будинку.

Для цього підраховується сума розмірів приміщень, товщина стін та перегородок.

10. У процесі обміру будинків не прямокутної форми (в плані) виконуються додаткові діагональні промірювання в трьох приміщеннях першого поверху, де виявлено непрямокутність, у разі можливості виконуються обмірвальні засічки зовні будинку.

11. Діагоналі заміряються у великих приміщеннях.

12. Під час обміру дерев'яних будинків, кути яких мають зруб «у чашку» й випущені назовні кінці колод, ці випуски з довжини та ширини необхідно вилучати.

13. Початковий пункт обміру об'єктів позначається в ескізі нулем.

14. Обмір приміщень слід здійснювати від оздоблених поверхонь стін та перегородок.

15. Обміряючи будинки, необхідно визначати товщину стін та перегородок. Товщина стін та перегородок, які не мають прорізів, визначається так: від зовнішнього розміру стіни між суміжними прорізами (найчастіше віконними) відраховують два внутрішні розміри, взяті від осі прорізу до стіни (перегородки), товщину якої треба визначити.

16. Круті печі та колони заміряються і ув'язуються за паралельними дотичними до округленості, на ескізі вказують їх діаметри (довжину кола).

17. У процесі обміру багатопверхових будинків з вікнами одного розміру за шириною, розміщеними на всіх поверхах по одних вертикальних осях, знімання розмірів щодо розміщення вікон здійснюється лише на першому

поверхі. Вікна, розташовані не по одній осі, або вікна різних розмірів заміряються (прив'язуються) на кожному поверсі окремо всередині будинку.

18. Для будинків, збудованих за типовими проектами, проводяться обміри підвалу, технічного, цокольного, першого і наступних поверхів, якщо в них установлено невідповідність аналогічним (попередньо обміряним) приміщенням типового поверху.

19. Внутрішній обмір приміщень здійснюється з точністю до 1 см по всьому периметру між опорядженими поверхнями стін і перегородок на висоті 1,10 – 1,30 м від підлоги, з одночасним обміром дверей, печей, виступів та інших елементів з потраплянням таких обов'язкових правил:

- 1) дверні та віконні прорізи заміряють на світлі (за завісами);
- 2) обмір печей здійснюють за їх горизонтальним перетином;
- 3) під час обміру сходових кілток, крім самого приміщення, заміряють майданчики і на ескізі вказують кількість сходилок та напрям підйому маршів;
- 4) санітарно-технічне обладнання – водопровідні крани (включно з пожежними), раковини, ванни, унітази, опалювальні колонки не обміряють, а лише «прив'язують» їх розміщення для подальшого нанесення умовними позначками на план;
- 5) усі виступи печей, димарів, вентиляційних коробів, стін, перегородок, ніш тощо, розміром понад 10 см, підлягають обміру та нанесенню на ескіз.

20. У разі якщо зовнішню отороджувальну конструкцію виконано у вигляді металевого каркасу (металопластик) з його застегненням, під час підрахунку внутрішньої площі приміщень слід використовувувати розміри цих приміщень виміряних до внутрішніх конструкцій каркасу, що виступають.

21. Здійснюються обміри вентиляційних шахт та повітрозаборів (за умови можливості доступу до них), а також захищених виходів та виходів (в'їздів). У

разі неможливості здійснення їх обмірів ці елементи наносяться на план об'єкта схематично.

22. Типовому варту конструктивних елементів захисних споруд, збудованих за типовими проектами з уніфікованих серійних конструкцій, наведено у додатку 20 до цієї Інструкції.

23. Назвні основні елементи інженерно-технічного та спеціального обладнання захисної споруди наносяться на план за допомогою основних умовних позначень санітарно-технічних систем та спеціального інженерного обладнання захисних споруд цивільного захисту (додаток 21) відповідно до наданого замовником Акта оцінки стану готовності захисної споруди цивільного захисту, яка проводиться відповідно до Вимог щодо утримання та експлуатації захисних споруд цивільного захисту, затверджених наказом Міністерства внутрішніх справ України 09 липня 2018 року № 579, зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 30.07.2018 за № 1180/13054.

Акт, зазначений у абзаці першому цього пункту, має бути додано до матеріалів інвентаризаційної справи захисної споруди.

24. Для захисних споруд, які збудовані в підвальні та цокольні приміщення, а також у приміщення наземних поверхів будівель (споруд), але не займають усієї площі вищезазначених приміщень, на плані обов'язково вказуються межі приміщень захисної споруди. Межа наноситься по всьому периметру захисної споруди судильною лінією червоного кольору товщиною 0,5 мм.

25. За заявою замовника об'єкта будівництва для прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів суб'єкт господарювання, крім технічного паспорта, виводиться Довідку щодо показників на житловий, громадський чи виробничий будинок, господарські будівлі, захисні споруди тощо (додаток 22).



### 3. Особливості технічної інвентаризації об'єктів незавершеного будівництва

1. При проведенні технічної інвентаризації об'єкта незавершеного будівництва, щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт, проводиться огляд наявних конструктивних елементів, проводяться проміри зовнішніх конструкцій та робиться ескіз з технічним описом. Матеріали технічної інвентаризації підшиваються в інвентаризаційну справу, та на підставі них складається технічний паспорт на об'єкт незавершеного будівництва, в якому зазначається місцезнаходження об'єкта, дата проведення інвентаризації, опис наявних конструктивних елементів.
2. Відсоток готовності конструктивного елемента – показник наявної кількості конструктивного елемента збудованого об'єкта нерухомого майна відносно кількості цього конструктивного елемента за проектом, відображений у відсотках (наприклад, передбачено будівництво триповерхового будинку. Фактично збудовано стіни лише першого поверху, тобто третину від усіх стін. Отож відсоток готовності стін складатиме 33%. Аналогічно визначається відсоток готовності й інших конструктивних елементів). Відсоток готовності конструктивних елементів визначається за бажанням замовника.

3. Відсутність на об'єкті внутрішніх опоряджувальних робіт, передбачених Переліком внутрішніх опоряджувальних робіт, без виконання яких можливе прийняття в експлуатацію житлових будинків, затвердженням наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 11 січня 2014 року № 2, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 25 січня 2014 року за № 160/24937, не є ознакою об'єкта незавершеного будівництва.

### 4. Особливості технічної інвентаризації будинків садибного типу у разі їх поділу на окремі об'єкти нерухомого майна

1. Будинок садибного типу може бути поділено на два або більше блокованих будинки шляхом реконструкції.
2. За результатами поділу новоствореним будинкам з відповідними господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами присвоюються поштові адреси.
3. У разі поділу будинку садибного типу на окремі квартири внаслідок реконструкції він переходить у статус житлового будинку квартирного типу.
4. Виділення часток співвласників та проведення реконструкції будинку проводять відповідно до вимог чинного законодавства.
5. Поділ земельної ділянки здійснюється відповідно до вимог статті 56 Закону України «Про землеустрій» з виготовленням технічної документації із землеустрою.
6. Технічний паспорт на блокований будинок як на окремий об'єкт нерухомого майна виготовляється після припинення права спільної часткової та сумісної власності на земельну ділянку та оформлення окремих документів (присвоєння кадастрових номерів) на кожну земельну ділянку.

## IV. Складання ескізів і планів поверхів будинків

### 1. Складання ескізів

1. Після виконання зовнішнього обміру будинків проводиться обмір внутрішніх приміщень.



2. Ескіз починають складати з нанесення зовнішніх та внутрішніх капітальних стін, перегородок, печей, а потім інших елементів – дверей, сходів, арок, ніш, санітарно-технічного обладнання тощо.

3. Для полегшення робіт із складання ескізів можна використовувати типові проекти (копії поверхових планів) будинків. Ескіз плану виконується на аркуші встановленого формату.

4. У разі, якщо ескіз плану об'єкта складно розмістити на аркуші встановленого формату, дозволяється використовувати аркуші більшого формату, але неодмінно кратних форматів 210 x 297 мм. З лівого боку ескізу слід залишити поле завширшки 2 - 3 см для пішивання, у заголовку записують місцезнаходження будинку.

5. Ескіз будинку виконують чіткими лініями, безмасштабно. В ескізі креслять всі частини будинку відповідно до плану і в ході обміру проставляють їх розміри. У тих випадках, коли в ескізі не можна відобразити всі частини будинку та чітко записати всі проміри, дозволяється збоку на чистому полі аркуша зробити виноску і накреслити в більшому масштабі бажану частину плану, проставити необхідні розміри.

6. На багатоповерхові будинки ескіз складають окремо на кожен поверх.

7. Складання ескізів та планів захисної споруди здійснюється відповідно до вимог цієї Інструкції. Нанесенню підлягають усі основні та допоміжні приміщення, вентиляційні шахти, повітрозабори, а також захищені входи та виходи (в'їзди).

8. Усі цифри в ескізі слід проставляти перпендикулярно до стіни будинку (споруди) у двох напрямках, щоб можна було читати по горизонталі зліва направо, по вертикалі – знизу вгору.

9. Цифри та умовні позначення на ескізі наносять чітким дрібним почерком, а за потреби – з винесенням на поля ескізу.

10. Після закінчення робіт необхідно перевірити відповідність зовнішнього та внутрішнього розмірів будинку. Для цього підраховується сума розмірів приміщень, товщина стін і перегородок.

11. Щоб уникнути помилок, виконавець зобов'язаний провести контроль обмірів зовнішніх та внутрішніх стін і перегородок (у тому числі наскрізних промірів приміщень), після чого виправити позначення на ескізі.

## 2. Складання планів поверхів

1. Плани поверхів будинку складаються на основні будинки та будівлі на основні ескізи, виконаних згідно з вимогами зазначеними у главі 1 цього розділу. На допоміжні (господарські) будівлі поверхові плани (журнали внутрішніх обмірів, ескізи приміщень) складають за бажанням замовника, при цьому застосовують форми бланків такі самі, як і для основних будівель, а площу приміщень відносять до загальної площі.

2. Для будинків, споруджених за типовими проектами, виготовляють копії планів технічного, першого, типового поверхів та кожного наступного поверху з врахуванням змін, якщо вони мали місце. У цих копіях проставляють лінійні розміри, нумерацію квартир (приміщень) та кімнат, а також площі внутрішніх приміщень.

3. Плани поверхів будинку складають на креслярському аркуші встановленого формату. Найменший розмір формату – 210 x 297 мм.

4. Якщо план поверхів будинку не можна розмістити на аркуші найменшого формату (210 x 297 мм), останній збільшують до розмірів стандартного креслярського аркуша.

5. Плани поверхів будинку розміщують на креслярському аркуші один під одним, починаючи з підвального.

6. Розміщувати план слід симетрично щодо країв креслярського аркуша. Сторону головного фасаду має бути розміщено внизу, паралельно до нижнього краю креслярського аркуша.

7. Відстань між накресленим планом і краями аркуша не має бути меншою: лівий край – 3 см, правий край, верх, низ – 1,5 см. Плани поверхів будинку складаються в масштабі 1:100, 1:200.

8. Креслення плану поверхів будинку виконують за допомогою комп'ютерної техніки або вручну.

9. Складання плану поверхів будинку в масштабі 1:100 слід здійснювати з точністю до  $\pm 0,5$  мм.

10. Відповідно до ескізу на план поверху наносять (у зазначеному масштабі):

- 1) стіни і перегородки;
- 2) вікна і двері;
- 3) печі, кухонні грубки, газові плити;
- 4) сходи, ганки, балкони;
- 5) внутрішні виступи стін та перегородок;
- 6) зовнішні колони, пілястри та інші деталі, які виступають понад 10 см;

7) ніші в стінах, за винятком ніш, призначених для приладів опалення;

- 8) арки та окремо розташовані стовпи і колони;
- 9) прямки, завантажувальні люки, лази підвалів;
- 10) котли центрального опалення тощо.

11. Санітарно-технічне та протипожежне обладнання (водопровідні крани, раковини, ванни, унітази тощо) наносять на план поверхів будинку за прив'язками ескізу відповідно до встановлених умовних позначень.

12. Трубопроводи холодної та гарячої води, каналізації, центрального опалення, газу тощо, а також прилади центрального опалення на планах поверхів будинку не позначають.

13. Складання плану поверхів будинку прямокутної форми креслять у такій послідовності:

- 1) контури капітальних стін будинку та їх товщини;
- 2) віконні та дверні прорізи в зовнішніх стінах;
- 3) внутрішні капітальні стіни та перегородки;
- 4) печі, внутрішні дверні та віконні прорізи і фрамуги;
- 5) інші деталі будинку та прибудов.

14. План підвалу під невеликою частиною будинку можна креслити без нанесення контуру всього будинку, розміщуючи його на аркуші навпроти відповідного плану поверху, під яким безпосередньо розташовано підвал. При цьому необхідно показати найближчі до підвалу капітальні стіни (з прив'язкою).

15. Перед кресленням плану поверху необхідно перевірити проміри ескізу арифметично і переконатися, що проміри стін, виконані зовні, збігаються із сумою промірів, виконаних у середині будинку, з урахуванням товщини стін. Якщо розбіжностей немає, накреслюється фасадна лінія і поруч з нею – внутрішня лінія стіни відповідно до промірів, виконаних у кутових кімнатах.

16. Після цього послідовно наносять капітальні стіни (з дотриманням діалональних промірів) з урахуванням контрольних промірів між капітальними стінами, водночас перевіряється правильність розміщення їх на кресленні.

17. Креслення слід починати з плану першого поверху, залишивши вище місце для підвельного поверху. Конфігурація накресленого будинку повинна точно відповідати конфігурації будинку в натурі. Після накреслення внутрішніх ліній капітальних стін креслять перегородки, прорізи, сходи, опалювальні прилади (печі, каміни), вентиляційні канали (якщо їх вилітовано у стінах), ванни, унітази, раковини, вмивальники тощо згідно з прив'язками та встановленими умовними позначеннями.

18. Сходи, ніші, стінні шафи за розміром та розміщенням наносять на план у масштабі та згідно з умовними позначеннями.

19. Перегородки, обшивні з двох боків, позначають двома лініями; перегородки одношарової конструкції, а також виконані зі цегли, позначають однією лінією. Перегородки не на повну висоту приміщень позначаються пунктирною лінією.

20. Після накреслення першого поверху виконують креслення решти поверхів відповідно до розміщення капітальних стін першого поверху, який вважається контрольним.

21. Лінійні проміри з ескізу переносять на плани паралельно до напрямку відповідних стін та перегородок. У допоміжних приміщеннях розміри наносять так, щоб не затемнювати креслення. Закриті веранди, галерей, тамбури, коридори обміряють усередині і креслять на планах поверхів; відкриті веранди, галерей, балкони, лоджії, тераси позначають на плані у вигляді контуру.

22. Якщо стіни мають виступи (обрізи) у профілі, слід показувати пунктиром проєкцію виступів (обрізів) з усіма горизонтальними розмірами.

23. Усі цифри на плані слід виконувати однаковим шрифтом та розміром зручним для читання. Своєю нижньою частиною вони мають бути звернені до нижнього або до правого обрізу креслярського аркуша (щодо креслення) і розміщені перпендикулярно до лінії проміру.

24. Літерування будинків на планах поверхів має відповідати літеруванню на кадастровому плані земельної ділянки або схематичному плані території; номери приміщень позначають дробом у центрі плану кожного приміщення: у чисельнику зазначають номер цього приміщення (кімнати), у знаменнику – його площу. За наявності вільного місця на поверховому плані допускається позначати приміщення дробом у центрі плану кожного приміщення: у чисельнику – номер групи приміщень (квартири) і через тире – номер кімнати, у знаменнику – площа кімнати.

25. Допоміжні (спільного користування) приміщення будинку (сходові клітки, ліфтові, бойлерні тощо) та неопалювані приміщення позначають римськими цифрами.

26. На планах поверхів позначають висоту приміщень (на планах тих приміщень, де було виконано ці проміри). За умов різної висоти приміщень висоти проставляють на плані кожного приміщення.

27. У разі різної висоти приміщень проміри висот виконують у найнижчій та найвищій частинах цих приміщень.

28. Збільшення або зменшення товщини стін для усунення розбіжностей не допускається.

29. За технічної інвентаризації плани поверхів креслять (друкують) чорним кольором (товщину ліній зазначено в альбомі умовних позначень).

30. На плані виконують такі написи:

- 1) поверх;
  - 2) площа у квадратних метрах з одним десятковим знаком;
  - 3) нумерація квартир та окремих приміщень;
  - 4) розмір приміщень (довжина, ширина);
  - 5) висота поверху;
  - 6) розміщення санітарно-технічного обладнання.
31. Решта інформації заносять у штампи, відмітки та інші форми (журнали, експлікації тощо).

32. Усі написи на планах виконують чорним кольором встановленим креслярським шрифтом.

33. Завершений план поверху після перевірки та виправлення можливих помилок підписує контролер.

Розміри печей, ніш, арок, колон, виступів, дверей, сходів тощо на планах поверхів не проставляють. Поверхові плани на допоміжні (господарські) будівлі складають за бажанням замовника.

#### V. Складання схеми розташування будівель та споруд

##### 1. Складання абрису

1. У разі відсутності кадастрового плану земельної ділянки складають абрис території із нанесенням усіх наявних будинків, допоміжних (господарських) будівель і споруд, меж та угідь (двору, саду, городу тощо).

У разі якщо земельна ділянка сформована, використовується кадастровий план земельної ділянки, який міститься в документації із землеустрою, відповідно до якої здійснено формування земельної ділянки.

2. В абрисі зазначають місцезнаходження (назва вулиці, номер будинку, тощо), дата контролю та підпис виконавця.

3. В абрисі скорочено вказують поверховість та призначення будинків, матеріал стін, літерування будинків і господарських будівель, угіддя (город, сад тощо).

4. Цифри та умовні позначення на абрисі робляться дрібним, чітким почерком, за потреби – з примітками на полях креслення.

5. Абриси складають на території, які входять до складу кварталу (району) (переважно), або на кожну територію окремо.

6. Зняті контури ситуації наносять на абрис у довільному масштабі. Лінії викреслюють від руки.

7. У процесі виконання абрису застосовують умовні позначення, прийняті для складання планів відповідних масштабів.

8. За потреби контури будинків та споруд забезпечують пояснювальними написами. Якщо виконавець не знає призначення об'єктів, дає їх короткий опис.

9. Для окремо розташованих захисних споруд (обвалованих, заглиблених) визначають максимальну висоту облавування (над спорудою та з боків), на кадастровому плані земельної ділянки або схематичному плані території вказують межі облавування.

10. Лінії, якими позначають в абрисі межі територій, прокреслюють виразніше або ж виділяють іншим способом (стрілками, подвійними лініями тощо).

11. Унесення поточних змін, перемальовування абрису, підчищення і нанесення одних цифр на інші заборонено.

12. Неправильні розміри в абрисі перекреслюють, а правильні проставляють над ними.

13. Кожна земельна ділянка або територія має межі – закриті (оторожі, мури, паркани тощо) і відкриті (канави, рови, вишки, межеві знаки тощо).

14. Усі межі території обмірюють по всій довжині. Якщо межі забудовано і не можна можливості цього зробити, необхідно виконувати додаткові проміри частин або весті обміри паралельно межам.

15. Обміри території виконують осьовими лініями меж, розташованих між ділянками, та зовнішньою стороною оторож (за наявності), які виходять на вулиці, проїзди, майданчики тощо.

16. Якщо немає межевих знаків (відкритих меж), без яких важко встановити точно межі садібних ділянок, рекомендується керуватися усією сукупністю обставин, а також опитуванням власників обмежуваної ділянки та суміжних ділянок, визначаючи межі умовно (про що робиться відповідна примітка в абрисі).

2. Складання схеми розташування будівель та споруд

1. На схему розташування будівель та споруд наносять такі позначення з абрису:

1) по межах земельної ділянки або території проставляються лінійні розміри (без розмірних стрілок посередні промірних ліній (за можливості));

2) зовнішні розміри будинків (проставляють поза їх контуром);

3) наносять усі будинки з прибудовами, тамбурами, галереями, сходами, танками, приямками та іншими деталями, господарські будівлі, а також альтанки, криниці, паркани, замощення та різні угіддя;

4) підвали позначають на плані пунктиром;

5) мезоніни та мансарди позначають дрібним пунктиром.

2. На схемі розташування будівель та споруд окремі частини будинків та прибудови до них літерують відповідними літерами з цифровим позначенням: основна частина будинку та житлові прибудови (кімнати) – великими літерами з відповідною цифровим позначенням; прибудови допоміжного призначення до будинку та прибудови до допоміжних (господарських) будівель – малими літерами з відповідним цифровим позначенням, при цьому цифрове позначення не повторюється.

Наприклад, кожен (А1, А2 – основна частина, житлова прибудова; «а3», «а4» «а5», «ав»... – тамбури, веранди; сходи, танки тощо; «В1», «Г1»... – господарські будівлі (сарай, гараж, літня кухня тощо); № 1, № 2- споруди (оторожі, хвіртки, ворота тощо); ІІ – замощення, вмощення).

4. Під час проведення первинної технічної інвентаризації господарські будівлі літерують слідом за основними. Паркани, оторожі та інші господарські споруди (колодязь, зливня яма, септик у виробничих: естакади, підливні колонок тощо) нумерують арабськими цифрами, тротуари та замощення – римськими.

5. У разі знесення будинку чи господарської будівлі, що мала присвоєну літеру, у подальшому таку літеру більше не присвоюють.

6. Підрахунок площі території здійснюють за даними вимірів, розбиваючи її на складні геометричні фігури. За умов складної конфігурації території



підрахунок площ можна здійснювати планіметром або за допомогою комп'ютерних креслярських програм.

7. Підрахунки площ територій (зокрема забудованої частини, замошень), що виконані за формулами, заносять до журналу розрахунку площі території.

8. Площі, зайняті накривками та ґратками для водостічних, водогінних, каналізаційних та інших колодязів, з площі замошень не вилучаються.

9. Після проведення польового контролю та усунення всіх недоліків складаються схеми розташування будівель та споруд.

10. На копіях схем розташування будівель та споруд проставляють розміри будинків, меж.

11. Підрахунок площ основ (забудов) (S) господарських будівель здійснюють множенням лінійних промірів ширини на довжину будівлі по зовнішньому обміру та заносять показання до журналу зовнішніх обмірів у графи 1, 2, 3, 6, 8, 9.

#### VI. Підрахунок площ об'єктів

1. Підрахунок площ приміщень будинків здійснюють у журналах внутрішніх обмірів. Під час підрахунків слід користуватися величинами, визначеними у процесі безпосередніх обмірів, підрахунки виконувати з точністю до одного десяткового знаку.

2. Площу приміщення підраховують за формулами, що застосовуються для підрахунку площ геометричних фігур. Площу приміщень, які мають неправильну форму, підраховують за відповідними формулами, що

застосовуються для підрахунку площ окремих геометричних фігур, на які умовно поділяють план приміщення неправильної форми.

3. Підрахунок площі приміщень будинку здійснюють за сумою площ приміщень його поверхів.

4. Площу приміщень будинків визначають за їх розмірами, вимірюваними між опорядженими поверхнями стін і перегородок на рівні 1,10 м – 1,30 м від підлоги (без урахування плінтусів).

5. У разі якщо зовнішню огорожувальну конструкцію виконано з металевого каркасу з його застеленням, при підраховуючи внутрішню площу приміщень, слід використовувати розміри цих приміщень, виміряних до внутрішніх конструкцій каркасу, що виступають.

6. До загальної площі приміщень зараховують площу антресолей з висотою 1,60 м і більше від підлоги антресолі до низу конструкцій, що виступають.

7. Частина приміщень з висотою менше ніж 1,60 м не враховують під час визначення площі цього приміщення, за винятком випадку, передбаченому у пункті 8 цього розділу.

8. Якщо приміщення (з висотою понад 1,60 м) в результаті влаштування антресолі розділяється на частини, кожна з яких має висоту меншу ніж 1,60 м, до загальної площі приміщення зараховують частину приміщення з більшою висотою.

9. Площу сходових кліток, у тому числі площі прорізів сходових кліток на останньому поверсі, включають до площі поверху з урахуванням їх площі на рівні цього поверху.

Площу ліфтових та інших шахт включають до площі нижнього поверху будинку.

10. У разі застосування ґвинтової сходової клітки її площа (площа її горизонтальної проекції) розподіляють порівну між площами поверхів будинку.

11. Площу зайняту печами (камінами) до площі приміщень, у яких вони розташовані, не включають.

12. Площу ніш у стінах, заглиблення яких складає понад 10 см, ширина не менше 100 см і висота від підлоги 1,8 м і більше (за винятком ніш для приладів опалення), уключають в площу приміщення, в якому вони розміщені.

Підраховуючи площі лоджій, балконів, терас загального користування в багатоквартирному будинку, слід застосовувати ті самі коефіцієнти, що й для підрахунку площ приміщень у квартирах.

Приклади лоджій і балконів (основні типові) наведено у додатку 23 до цієї Інструкції.

Підрахунок площі експлуатованої покрівлі проводять за фактичними розмірами з урахуванням коефіцієнтів відповідно до проекту.

У разі використання площі даху як тераси окремої квартири (наприклад тераса на даху сьомого поверху до квартири на восьмому поверсі) підрахунок площ проводять з коефіцієнтом 0,3.

13. Площу, зайняту внутрішньоквартирними сходами у багаторівневій квартирі на першому рівні, не включають з площі приміщень, у яких вони розташовані. Площу прорізів внутрішньоквартирних сходів (у межах отвору) на наступних рівнях квартири до площі приміщень, у яких вони розташовані, не зараховують.

14. У разі якщо внутрішньоквартирні сходи виконано у вигляді приміщення (огорожено стінами та перегородками), площу зазначеного приміщення зараховують до загальної площі квартири.

15. Площу підлоги між приміщеннями квартири в межах отворів дверей (незалежно від наявності під час обмірів та товщини стіни) не зараховують.

Площу підлоги між приміщеннями квартири в межах арок (отворів без дверей) слід зараховувати до загальної площі квартири, якщо отвір завширшки не менше ніж 0,7 м і заввишки не менше ніж 1,9 м від рівня підлоги (при цьому площа підлоги, розташованої в межах арок, між житловими приміщеннями розподіляється між ними порівну, а між житловими і нежитловими приміщеннями зараховується до нежитлової площі, в громадських та виробничих приміщеннях – до допоміжних).

Площу підлоги між відкосами панорамного вікна (заввишки від рівня підлоги до переkritтя) зараховують до площі приміщення.

16. Суміжні частини приміщень, з'єднані прорізами без дверей (арками), необхідно вважати одним приміщенням, якщо ширина прорізу між ними більше половини розміру меншого приміщення по сільській стіні (за винятком коридорних шлюзів). Площу прорізу при цьому включають до площі приміщення.

17. Площі допоміжних приміщень будинку (сходових кліток, загальнобудинкових коридорів, холів тощо) до площ квартир не включають. Площі квартирних шлюзів не включають до житлової площі квартири.

Розширюючи сферу використання житлових та допоміжних приміщень відповідно до сучасних вимог щодо підвищеного рівня комфорту, у житлових будинках створюють приміщення нового призначення – вітальні, їдальні, бібліотеки, дитячі ігрові кімнати, білярдні, тренажерні, молебні кімнати тощо, вимоги до яких аналогічні вимогам, що висувують до житлових, і тому ці приміщення належать до категорії житлових. До допоміжних приміщень житлових будинків (квартир) належать передпокія, кухня-їдальня, хол, зимовий сад, пральня, гардеробна та інші приміщення допоміжного призначення.

Кабінет як приміщення квартири / садибного будинку – робоча кімната. Площу кабінету зараховують до допоміжної площі квартири / садибного будинку.

18. Загальну площу приміщень гуртожитків і спеціалізованих житлових будинків для осіб похилого віку та осіб з інвалідністю визначають як суму площ житлових кімнат, підсобних приміщень (у тому числі вбудованих шаф), приміщень громадського призначення, а також літніх приміщень із знижувальними коефіцієнтами, що застосовуються під час визначення загальної площі квартири.

19. Житлову площу будинків і гуртожитків визначають як суму площ житлових кімнат без урахування вбудованих шаф.

20. В квартирах та гуртожитках можуть влаштовуватись згідно з проектом кухні-ніші.

21. Кухня-ніша – приміщення (або його частина) без обідньої зони, що призначається для приготування їжі, обладнується електричною плитою та забезпечується примусовою витяжною вентиляцією.

22. У разі знесення перегородки між житловою кімнатою та кухнею утворюється кухня – їдальня площа якої відноситься до допоміжної площі квартири (будинку).

У разі знесення в однокімнатній квартирі перегородки між житловою кімнатою та кухнею (з електроплитою) та улаштуванням кухні-ніші до допоміжної площі слід відносити площу передбачену проектом перепланування, а у разі його відсутності – 5 кв. м. утвореного приміщення.

23. Визначаючи площу мансардного приміщення житлового будинку, враховують площу цього приміщення з висотою похилої стелі не менше ніж 1,5 м за нахилу  $30^\circ$  до горизонту; 1,1 м –  $45^\circ$ ; 0,5 м –  $60^\circ$  і більше. За проміжних значень висоту визначають за інтерполяцією. Площу приміщення з меншою висотою враховують у загальній площі з коефіцієнтом 0,7, при цьому

мінімальна висота стіни має бути 1,2 м за нахилу стелі  $30^\circ$ , 0,8 м – від  $45^\circ$  до  $60^\circ$ ; не обмежується за нахилу  $60^\circ$  і більше.

24. Під час заповнення журналу підсумовують загальну площу квартири та будинку в цілому, підраховують кількість квартир (приміщень), житлових кімнат.

25. Загальну площу квартир, будинку квартирного типу та гуртожитків, визначають як суму площ приміщень, а також площ балконів і лоджій із такими знижувальними коефіцієнтами:

- 1) для балконів і терас – 0,3;
- 2) для лоджій – 0,5;
- 3) для засклених балконів – 0,8;
- 4) для веранд, засклених лоджій і холодних комор – 1,0.

26. Площу технічних поверхів та підвалів будинку квартирного типу включають до загальної площі будинку.

27. Загальну площу будинку садибного типу, дачного та садового будинку, визначають як суму площ приміщень без урахування площ балконів, лоджій, терас, прибудованих альтанок (відкритих веранд), технічних підпілля, неопалюваних горниць і відкритих паркувальних місць з навісами. До загальної площі таких будинків включають площі приміщень усіх поверхів, враховуючи мансардний, цокольний і підвальный.

Підраховуючи загальну площу будинку садибного типу:

- 1) площу, яку займають піч або камін, до площі приміщень не включають;
- 2) площу технічних поверхів (технічного підпілля або підвалу заввишки 1,9 м і менше), холодних (неопалюваних) горниць незалежно від висоти, в тому числі технічного горнища, до площі будинку не включають. Площа прибудованих ганків (портиків), не засипаних пустот під ганками, зовнішніх відкритих сходів

та пандусів, відкритих та критих терас (моцнення) до загальної площі будинку не включають.

28. Загальну площу приміщень громадського призначення, збудованих у житловій будинки або прибудованих до них, підраховують окремо відповідно до розрахунку загальної, корисної та розрахункової площі, будівельного об'єму, площі забудови та поверховості громадських будинків, наведеного у ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення».

29. Загальну площу громадського будинку визначають як суму площ усіх приміщень поверхів (включаючи технічні, мансардний, цокольний та підвальні). Площа антресолей, переходів до інших будинків, засклених веранд, галерей і балконів залів для глядачів та інших залів уключається до загальної площі будинку. Площу багатосвітлових приміщень слід уключати до загальної площі будинку в межах тільки одного поверху.

30. До загальної площі приміщень у громадських будинках і спорудах, а також у приміщеннях громадського призначення, збудованих чи збудовано-прибудованих до будинків іншого призначення (у тому числі житлових) включаються площі лоджій, балконів, веранд, терас із знижувальними коефіцієнтами, наведеними у пункті 25 цього розділу.

31. Площу горіща (технічного горіща), технічного підпілля, якщо висота від підлоги до низу конструкцій, що виступають, менше ніж 1,9 м, портьоків, ганків, зовнішніх відкритих сходів до загальної, корисної та розрахункової площі громадського будинку не включають.

32. Площу засклених веранд, галерей та балконів у залах для глядачів уключають до загальної площі громадського будинку. Площу атріумів уключають до загальної площі тільки одного поверху.

33. Вітрини з експозиційними майданчиками завітвішки від 1,2 м включають до площі торгових залів магазинів, у яких вони розташовані.

34. Площу забудови будинку визначають як площу горизонтального перерізу зовнішнім обводом будинку, включаючи частини, що виступають. Площа під будинком, розташованим на стовпах, а також проїзди під будинком включають до площі забудови.

35. Загальну площу багатofункціональних будинків для тримання засуджених та осіб, узятих під варту (блочного, казарменого та камерного типу установ виконання покарань та слідчих ізоляторів) визначають як суму площ усіх поверхів (включаючи технічні, мансардний, цокольний та підвальні). Площу антресолей, переходів до інших будинків, засклених веранд, галерей і балконів залів для глядачів та інших залів уключають до загальної площі будинку.

36. Жилу площу у будинках для тримання засуджених блочного, казарменого та камерного типу для засуджених визначають як суму площ усіх основних за функціональною ознакою приміщень.

37. Жилу площу віділені лікувальних закладів, у будинках тримання засуджених визначають як суму площ налат без урахування площ санітарних вузлів.

38. Жилу площу камер у будинках для тримання засуджених та осіб, узятих під варту, визначають за розмірами, вимірними між опорядженими поверхнями стін та перегородок на рівні 1,10 – 1,30 м від підлоги без урахування площі санітарного вузла.



## VII. Підрахунок об'ємів об'єктів

1. Будівельний об'єм житлового будинку визначають сумою будівельних об'ємів вище позначення  $\pm 0,000$  (надземна частина) та нижче цього позначення (підземна частина).
2. Будівельний об'єм надземної та підземної частин будинку визначають у межах граничних поверхонь з урахуванням огорожувальних конструкцій, світлових ліхтарів тощо, починаючи з позначення рівня чистої підлоги кожної з частин будинку, без врахування архітектурних деталей (які не збільшують загального об'єму будинку), підпільних каналів, портиків, терас, відкритих балконів, об'єму проїздів і простору під будинком на опорах, горіщ, які використовуються з технічною метою.
3. Об'єм будинку визначають множенням його площі на висоту, причому висоту будинку рахують від рівня спланованої поверхні землі (вимощення, тротуару) до верхньої лінії карниза. За наявності мансард висотою будівлі вважається відстань від рівня спланованої поверхні землі (вимощення, тротуару) до підлоги мансарди (об'єм мансарди, мезоніну підраховують окремо). У разі розміщення будинку на рельєфі висоту його надземної частини визначають за середнім показанням промірів.
4. Якщо будинок складається з частин, які різко відрізняються одна від одної за окресленням, конфігурацією чи за їх конструктивним рішенням, об'єм будинку слід підраховувати окремо за цими частинами.
5. Якщо об'єм будинку підраховують за його частинами, стіну, що розділяє частини будинку, відносять до тієї частини, в якій конструкція чи висота стін відповідає конструкції чи висоті стіни, що їх розділяє.

6. Прибудови одного і того самого призначення та з одного і того самого матеріалу, що й основний будинок, включають до основного об'єму будинку, прибудови, які не відповідають цим вимогам, обміряють і враховують окремо та до основного об'єму будинку не включають.
7. Об'єм підвалу визначають множенням площі горизонтального перерізу будинку на рівні першого поверху вище цоколя будинку на висоту, проміряну від рівня чистої підлоги підвалу до рівня чистої підлоги першого поверху.
8. Об'єм мансард, мезонінів визначають множенням площі їх горизонтального перерізу зовнішнім обводом стін на рівні підлоги на висоту від підлоги мансарди (мезоніну) до верху засипки горіщного перекриття.
9. У разі криволінійного окреслення перекриття мансарди (мезоніну) приймають середню висоту.
10. Еркери (закриті балкони) та переходи включають до об'єму будинку.
11. Висоту еркерів (закритих балконів) визначають як різницю висот від землі до верху перекриття еркера (або переходу) і до нижньої площини еркера (переходу).
12. Лоджії та ніші в зовнішніх стінах не вилучаються з об'єму будинку.
13. У процесі визначення будівельного об'єму житлових будинків і гуртожитків технічні поверхи (котельні, майстерні тощо) включають до об'єму будинку.
14. Об'єми господарських будівель визначають аналогічно до підрахунку об'ємів основних будинків.

15. Будівельний об'єм окремих частин житлового будинку (квартир, кімнат, житлих блоків, секцій, вбудованих нежитлових приміщень) визначають як добуток висоти поверху, що складається з висоти приміщень і товщини перекриття над поверхом, на якому знаходяться ці частини будинку, та площі окремих частин будинку в межах обмежувальних поверхонь по зовнішньому обводом зовнішніх стін та осiami внутрішніх обмежувальних стін.

16. Корисний об'єм квартири визначають як добуток загальної площі квартири і висоти поверху.

#### **VIII. Нумерація квартир (кімнат, житлих блоків, секцій у гуртожитках) та інших приміщень**

1. На планах поверхів, складених під час технічної інвентаризації, потрібно проставляти номери квартир (кімнат).

2. Номери квартир (кімнат) на планах поверхів мають відповідати нумерації квартир (кімнат) на місцях. У разі невідповідності нумерації квартир (кімнат у гуртожитках) та при необхідності впорядкування нумерації квартир (кімнат у гуртожитках) рішення щодо них приймається органом місцевого самоврядування (його виконавчим органом) за місцем розташування об'єкта.

3. На планах поверхів номери квартир (приміщень) проставляють так:

1) для невеликих будинків (до трьох квартир) — на плані біля головного входу в квартиру проставляється її номер;

2) на планах поверхів будинків квартирного типу — на майданчику сходової клітки біля вхідних дверей квартири.

4. Номери квартир (кімнат у гуртожитках, груп приміщень) обводять колом.

5. На планах поверхів проставляють номери всіх (житлових або основних і допоміжних) приміщень.

6. Нумерація вбудованих (прибудованих) нежитлових приміщень (груп нежитлових приміщень) здійснюється після закінчення нумерації всіх квартир.

7. Житлові та допоміжні приміщення нумерують арабськими цифрами окремо кожну квартиру (групу нежитлових приміщень, машино-місце) у порядку руху за годинниковою стрілкою, починаючи від входу. Нумерація сходових кліток та інших допоміжних приміщень спільного загальнобудинкового користування та неопалюваних приміщень позначають римськими цифрами.

8. Нумерація приміщень у багатоповерхових громадських будинках, встановлюється, як правило, відповідно до номера поверху (натриклад, перший поверх — 101, 102, другий — 201, 202 тощо).

#### **IX. Інвентаризаційні роботи**

1. Інвентаризаційні роботи виконують у випадках, передбачених пунктом 6 розділу I цієї Інструкції. Ці роботи виконують у присутності замовника та після їх завершення скріплюють його підписом в абрисі (ескізі).

2. У разі відсутності у замовника відповідної документації, матеріали конструкторських елементів та рік спорудження будинків, допоміжних (господарських) будівель і споруд вказує замовник, що відображають в абрисі (ескізі) та засвідчується його підписом.

3. Результати огляду вносять у відповідні форми-бланки, записуючи дату та прізвище виконавця робіт.

## Х. Підстави для зупинення або непроведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна

### 1. Проведення технічної інвентаризації зупиняється:

у разі незабезпечення доступу виконавцям до всіх приміщень об'єкта нерухомого майна або перешкоджання їх роботі іншим чином;

у разі незабезпечення виконавцям безпечних умов праці замовником безпосередньо на об'єкті нерухомого майна;

за заявою замовника або його довіреної особи про зупинення здійснення технічної інвентаризації на об'єкті нерухомого майна;

за ініціативою суб'єкта господарювання у разі невиконання замовником умов договору в порядку та згідно з умовами зазначеного договору.

Проведення технічної інвентаризації може бути зупинено також з інших підстав, передбачених законом або договором.

Про зупинення проведення технічної інвентаризації суб'єкт господарювання невідкладно або в інший строк, передбачений у договорі, повідомляє замовника або його довірену особу.

Проведення технічної інвентаризації зупиняється на період до усунення обставин, які стали підставою для зупинення, або до надходження заяви замовника або його довіреної особи про відновлення робіт з технічної інвентаризації, якщо зупинення відбулося з його ініціативи.

2. Технічна інвентаризація не проводиться у разі, якщо:  
із заявою про проведення технічної інвентаризації звернулася неналежна особа,

подані документи не відповідають вимогам, встановленим цією Інструкцією, нормативно-правовими та іншими актами України;

у разі повторного незабезпечення доступу фахівцям з технічної інвентаризації до всіх приміщень об'єкта нерухомого майна або неодноразового перешкоджання їх роботі іншим чином;

у разі невиконання замовником умов договору в порядку та згідно з положенням зазначеного договору.

з інших правових підстав, передбачених законодавством або договором.

## ХІ. Порядок унесення поточних змін до інвентаризаційних документів

1. Внесення змін до інвентаризаційних справ проводить зберігач.

2. Всі виправлення, доповнення в технічних паспортах скріплює підписом керівник суб'єкта господарювання.

3. За наявності змін у складі, плануванні та технічному стані об'єкта виготовляють новий технічний паспорт.

4. Усі матеріали має бути пронумеровано за порядком їх розміщення в інвентаризаційній справі та внесено до опису інвентаризаційної справи.

5. Зміни у схематичних планах території, основних будинках, допоміжних (господарських) будівлях і спорудах устанавлюють шляхом зіставлення даних, відображених у наявних планах та описах, зі справжнім станом об'єктів під час безпосереднього обстеження на місці.

6. Виявлені зміни заносять до нових абрисів (ескізів) з подальшим виготовленням нових планових і текстових матеріалів (інвентаризаційні плани, журнали, експлікації тощо).

7. Надання достовірної інформації з матеріалів технічної інвентаризації та зняття копій з них на запити фізичних та юридичних осіб проводять безпосередньо працівники зберігача.

### ХІІ. Контроль за якістю виконання робіт

1. Контроль за якістю виконання робіт з технічної інвентаризації об'єктів здійснює контролер, призначений керівником суб'єкта господарювання, який пройшов професійну атестацію та отримав кваліфікаційний сертифікат на право виконання робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.
2. Допускається одноосібне виконання робіт відповідальним виконавцем окремих видів робіт (послуг), пов'язаних зі створенням об'єктів архітектури, який пройшов професійну атестацію та отримав кваліфікаційний сертифікат на право виконання робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна суб'єкта господарювання або є фізичною особою – підприємцем.
3. Контролю підлягає не менше ніж 20% виконаних робіт.

Заступник директора Департаменту  
Систем життєзабезпечення  
та житлової політики

  
Віктор ТОКАРЕНКО

Додаток 1

до Інструкції про порядок  
проведення технічної  
інвентаризації об'єктів нерухомого  
майна  
(пункт 11 розділу I)

Оригінал

(найменування зберігача, місцезнаходження, код за ЄДРПОУ, контактна інформація (телефон, e-mail))

Інвентаризаційна справа № \_\_\_\_\_

на Будинок № \_\_\_\_\_ на вулиці (провулку, площі) \_\_\_\_\_  
місто (селище, село) \_\_\_\_\_, район \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ область,  
квартал № \_\_\_\_\_





**ОПИС  
МАТЕРІАЛІВ ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ**

Вулиця (провулок, площа) \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_,  
місто (селище, село) \_\_\_\_\_,  
район \_\_\_\_\_,  
область \_\_\_\_\_,  
Дата технічної інвентаризації « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ року

№ з/п	Назва документів	Номери аркушів	Примітка
1	Зведений акт вартості об'єктів		
2	Схема розташування будівель та споруд		
3	План будинку		
4	Журнал внутрішніх обмірів		
5	Журнал зовнішніх обмірів		
6	Журнал розрахунку площі території		
7	Оцінювальний акт на будинок		
8	Оцінювальний акт про господарські будівлі та споруди		
9	Ескіз планів поверхів будинку		
10	Абрис земельної ділянки		
11	Акт польового і камерального контролю		
12	Інші документи		
	Усього аркушів:		

Виконавець \_\_\_\_\_ (підпис) \_\_\_\_\_ (П.І.Б.)  
Контролер \_\_\_\_\_ (підпис) \_\_\_\_\_ (П.І.Б.)

**Примітка.** Якщо матеріали технічної інвентаризації не містять документа, передбаченого описом, у графі таблиці «Номери аркушів» ставляться прочерк.

**ЗВЕДЕНИЙ АКТ  
ВАРТОСТІ БУДИНКІВ, ГОСПОДАРСЬКИХ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД**

Вулиця (провулок, площа) \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_,  
місто (селище, село) \_\_\_\_\_,  
район \_\_\_\_\_,  
область \_\_\_\_\_,  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ року

№ з/п	Літера або номер за планом	Назва будинків, господарських будівель та споруд	Будівельна (бадансова) (грн)	Інвентаризаційна (грн)
1	2			
	3			
	4			
	5			
		Усього:		

Виконавець \_\_\_\_\_ (підпис) \_\_\_\_\_ (П.І.Б.)  
Контролер \_\_\_\_\_ (підпис) \_\_\_\_\_ (П.І.Б.)  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ року

## СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ БУДІВЕЛЬ ТА ПОРУД

Вулиця (провулок, площа) \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
 місто (селище, село) \_\_\_\_\_  
 район \_\_\_\_\_  
 область \_\_\_\_\_

Масштаб 1: \_\_\_\_\_

Керівник суб'єкта господарювання (суб'єкт господарювання) \_\_\_\_\_ (П.І.Б.) \_\_\_\_\_ (П.І.Б.)  
 Виконавець \_\_\_\_\_ (підпис) \_\_\_\_\_ (П.І.Б.)  
 Контролер \_\_\_\_\_ (підпис) \_\_\_\_\_ (П.І.Б.)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ року

Продовження додатку 2

## ЕКСПЛІКАЦІЯ

до схеми розташування будівель та споруд

Площа території (М <sup>2</sup> ), у тому числі		Площа території (М <sup>2</sup> ), у тому числі	
1	Літера або номер запису	2	Назва
3	загальна площа	4	усього під забудовою
5	під основною будівлею	6	під господарськими допоміжними будівлями і спорудами
7	під двором		
	Примітка		

Керівник суб'єкта господарювання (суб'єкт господарювання) \_\_\_\_\_ (підпис) \_\_\_\_\_ (П.І.Б.)  
 Виконавець \_\_\_\_\_ (підпис) \_\_\_\_\_ (П.І.Б.)  
 Контролер \_\_\_\_\_ (підпис) \_\_\_\_\_ (П.І.Б.)  
 « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ року

## ПЛАН БУДИНКУ

Вулиця (провулок, площа) \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_,  
 місто (селище, село) \_\_\_\_\_,  
 район \_\_\_\_\_,  
 область \_\_\_\_\_

Масштаб 1: \_\_\_\_\_

Керівник суб'єкта господарювання \_\_\_\_\_ (суб'єкт господарювання)  
 (підпис) \_\_\_\_\_ (П.І.Б.)

Виконавець \_\_\_\_\_ (підпис) \_\_\_\_\_ (П.І.Б.)  
 Контролер \_\_\_\_\_ (підпис) \_\_\_\_\_ (П.І.Б.)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ року

## ЖУРНАЛ

внутрішніх обмірів та розрахунків площ приміщень  
 будинку садибного типу, садового (дачного) будинку, гаража (машино-містя), громадського будинку, виробничого будинку,  
 багатofункціонального будинку для тримання засуджених та осіб, узятих під варту (блочного, казарменого та камерного  
 типу установ виконання покарань та слідчих ізоляторів)  
 (вказати необхідне)

Вулиця (провулок, площа) \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_,  
 місто (селище, село) \_\_\_\_\_

Літера	Поверхи	Номери відокремлених груп приміщень	Номери приміщень	Призначення приміщень	Формула розрахунку площ приміщень за внутрішнім обміром	Загальна площа приміщень підрахована за формулами розрахунку площ (м <sup>2</sup> )	Площа (м <sup>2</sup> )				Примітки
							житлова (основна)	допоміжна (підсобна)	літніх, неопалюваних приміщень	площа приміщень загального користування	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Усього:											

Виконавець \_\_\_\_\_ (підпис) \_\_\_\_\_ (П.І.Б.)  
 Контролер \_\_\_\_\_ (підпис) \_\_\_\_\_ (П.І.Б.)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ року



ЖУРНАЛ\* підрахунку площі будинку квартирного типу (гуртожитку)

літера «...», вулиця (провулок, площа) \_\_\_\_\_, місто (селище, село) \_\_\_\_\_, область \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_

Усього:			
1	Літера		
2	Поверхи (починаючи з підвалу)		
3	Номери квартир, блоків, відокремлених груп нежитлових приміщень		
4	Номери приміщень		
5	Приміщення		
6	Формула розрахунку площі приміщень за внутрішнім обміром		
7	Загальна площа приміщень, підрахована за формулами розрахунку площі (м <sup>2</sup> )		
8	загальна		
9	житлова		
10	допоміжна (підсобна)	житлових приміщень (м <sup>2</sup> )	
11	загальна	нежитлових приміщень (м <sup>2</sup> )	
12	основна		
13	допоміжна (підсобна)		
14	літніх, неопалюваних приміщень (м <sup>2</sup> )		
15	допоміжних приміщень (загального користування) (м <sup>2</sup> )		
16	Примітки		

\*Журнал застосовується також для інших будинків, у складі яких одночасно є і житлові, і нежитлові приміщення.

Виконавець \_\_\_\_\_ (підпис) \_\_\_\_\_ (П.І.Б.)  
 Контролер \_\_\_\_\_ (підпис) \_\_\_\_\_ (П.І.Б.)  
 «...» \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ року

ЖУРНАЛ

внутрішніх обмірів та розрахунків площ приміщень захисної споруди цивільного захисту

Вулиця (провулок, площа) \_\_\_\_\_, місто (селище, село) \_\_\_\_\_, область \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_

Усього:			
1	Літера за планом		
2	Поверхи		
3	Номери основних приміщень		
4	Номери допоміжних приміщень		
5	Розрахунок площі приміщень за внутрішнім обміром		
6	Призначення приміщень		
7	Загальна площа приміщень (підрахована за формулами розрахунку площі) (м <sup>2</sup> ) (сума гр. 8, 11, 12)		
8	корисна (сума гр. 9 та 10)		
9	основна	Площа приміщень (м <sup>2</sup> )	
10	допоміжна		
11	Площа під галереями входів, аварійних виходів (м <sup>2</sup> )		
12	Площа під оголовками шахт припливної та витяжної вентиляції (м <sup>2</sup> )		
13	Примітка		

Виконавець \_\_\_\_\_ (підпис) \_\_\_\_\_ (П.І.Б.)  
 Контролер \_\_\_\_\_ (підпис) \_\_\_\_\_ (П.І.Б.)  
 «...» \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ року

## ЖУРНАЛ

внутрішніх обмірів та розрахунків площ приміщень багатofункціональних будинків для тримання засуджених та осіб, узятих під варту (блочного, казарменого та камерного типу установ виконання покарань та слідчих ізоляторів)

Вулиця (провулок, площа) \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_, місто (селище, село) \_\_\_\_\_, область \_\_\_\_\_

Літера за планом	Поверхи	Номери груп приміщень	Номери приміщень	Призначення приміщень	Розрахунок площ приміщень за внутрішнім обміром	Площа приміщень, підрахована за математичними виразами гр.б (м <sup>2</sup> )	Площа приміщень (м <sup>2</sup> ), у тому числі		Примітка
							основних	допоміжних	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Усього:									

Виконавець \_\_\_\_\_ (П.І.Б.)  
(підпис)  
Контролер \_\_\_\_\_ (П.І.Б.)  
(підпис)  
«    » \_\_\_\_\_ 20\_\_ року

## ЖУРНАЛ ЗОВНІШНІХ ОБМІРІВ

Вулиця (провулок, площа) \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_, місто (селище, село) \_\_\_\_\_, область \_\_\_\_\_

Літера за планом	Назва будинку, господарських будівель та споруд	Формули для підрахунку площ	Номер поверхів	Площа поверхів (Слов.) (до сплати)	Площа основи (Сосн.)	Приведена кількість поверхів (N = Σ Слов. / Сосн.)	Висота (Нобм.)	Об'єм (V)	Розрахункова висота будівлі (Нб = V / Сосн.)	Розрахункова висота поверху будівлі (Н = Нб / N)	Периметр (P)	Відношення периметра до площі основи (P / S)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

Виконавець \_\_\_\_\_ (П.І.Б.)  
(підпис)  
Контролер \_\_\_\_\_ (П.І.Б.)  
(підпис)  
«    » \_\_\_\_\_ 20\_\_ року

**ЖУРНАЛ  
РОЗРАХУНКУ ПЛОЩІ ТЕРИТОРІЇ**

місто (селище, село) \_\_\_\_\_, область \_\_\_\_\_, вулиця (провулок, площа) \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_,

№ з/п	Назва угідь	Розрахунок площі	Площа (м <sup>2</sup> )	Примітка
1	2	3	4	5

Виконавець \_\_\_\_\_ (П.І.Б.)

Контролер \_\_\_\_\_ (П.І.Б.)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_ року

Примітка. У разі якщо земельна ділянка сформована, використовується площа згідно кадастрового плану земельної ділянки.

**ОЦІНЮВАЛЬНИЙ АКТ ПРО БУДІНОК (СТРОЩЕННИЙ МЕТОД)**

Місто (селище, село) \_\_\_\_\_, район \_\_\_\_\_, область \_\_\_\_\_,  
вулиця (провулок, площа) \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_,  
літера « \_\_\_\_\_ », \_\_\_\_\_, кількість поверхів \_\_\_\_\_,  
призначення будинку \_\_\_\_\_, кількість поверхів \_\_\_\_\_,  
рік спорудження \_\_\_\_\_, кількість поверхів \_\_\_\_\_

№	Дата	Інженерне обладнання будинку (так/ні)
1	електроосвітлення	
2	ВОДОПОСТА- ЧАННЯ	
3	холодне	
4	гаряче	
5	міська (централізована) каналізація	
6	місцева (автономна) каналізація	
7	вентиляція	
8	тепобачення	
9	телефон	
10	радіо	
11	газопостачання	
12	вбудовані	котельні
13	окремо розташовані	кількість котлів
14	чавунних	
15	залізних	
16	кількість вибратень	
17	з газовими або електричними водопідігрівачами	кількість ванн
18	з водопідігрівачами на твердому паливі	
19	без колонок	
20	кількість ліфтів	
21	клас будинку	

Назва \_\_\_\_\_, літера \_\_\_\_\_, кількість поверхів \_\_\_\_\_, рік спорудження \_\_\_\_\_, спосіб виконання робіт \_\_\_\_\_

## 1. Опис конструктивних елементів будинку, визначення питомої ваги, зношення тощо

№ з/п	Назва конструктивних елементів	Опис основних конструктивних елементів об'єкта оцінки, передумова до поправок щодо аналога та їх визначення	Опис технічного стану	Питома вага за аналогом, %	Для оцінюваного об'єкта			% зношення	Середній % зношення
					поправний коефіцієнт (К)	питома вага після введення поправок, %	скоригована питома вага, %		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменти та цоколь								
2	Стіни								
3	Перегородки								
4	Перекриття								
5	Підлога								
6	Дах і покрівля								
7	Вікна								
8	Двері								
9	Опалення: а) пічне; б) від місцевого котла; в) електричне								
10	Електрозабезпечення								
Усього:				100			100		

Узагальнений поправний коефіцієнт  $K_{звг} = \Sigma (\text{гр. 7}) / 100 =$

$\Sigma (\text{гр. 10}) \times$   
100

Графу 8 заповнюють у разі визначення питомої ваги поелементно

$\frac{\quad}{\quad} = \% (\text{середній})$

Зведений поправний коефіцієнт  $K_{звд} = (K_{заг} \times K_{госп} \times K_{знец} \times K_{інфляц}) =$

$\Sigma (\text{гр. 7})$

## 2. Технічний опис окремих елементів будинку (ганків, сходів, балконів тощо)

№ за планом	Назва об'єкта оцінки	Технічний опис окремих елементів будинку (ганків, сходів, балконів тощо)	Поправки до 1 м <sup>3</sup> за типом (К)	% зношення	Примітка
1	2	3	4	5	6

Зведений поправний коефіцієнт  $K_{звд} = (K \times K_{госп} \times K_{знец} \times K_{інфляц}) =$

Виконавець \_\_\_\_\_  
(підпис)

(П.І.Б.)

Контролер \_\_\_\_\_  
(підпис)

(П.І.Б.)

« \_\_\_\_\_ » 20\_\_ року



ОЦІНЮВАЛЬНИЙ АКТ ПРО БУДИНОК (ЗАГАЛЬНИЙ МЕТОД)

Місто (селище, село) \_\_\_\_\_,  
 район \_\_\_\_\_,  
 область \_\_\_\_\_,  
 мітра «\_\_\_\_\_»,  
 вулиця (првулок, площа) \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_,  
 призначення будинку \_\_\_\_\_,  
 рік спорудження \_\_\_\_\_, кількість поверхів \_\_\_\_\_

1		Дата
2		електроосвітлення
3	холодне	ВОДОПОСТА- ЧАННЯ
4	гаряче	
5	міська (централізована)	каналізація
6	місцева (автономна)	
7	вентиляція	
8	тепобачення	
9	телефон	
10	радіо	
11	газопостачання	
12	вбудовані	котельні
13	окремо розташовані	кількість котлів
14	чавунних	
15	залізних	
16	кількість вбиралень	
17	з газовими або електричними водопідігрівачами	кількість ванн
18	з водопідігрівачами на твердому паливі	
19	без колонок	
20	кількість ліфтів	
21	клас будинку	

Інженерне об'єднання будинку (так/ні)

Таблиця об'ємів потенційних об'єктів-аналогів  
 Об'єм оцінюваного об'єкта \_\_\_\_\_ м<sup>3</sup>  
 Величини параметрів: к \_\_\_\_\_; А \_\_\_\_\_

Номери типів - потенційних аналогів				
Величини об'ємів об'єктів - типорозмірів				
Відхилення об'єму оцінюваного об'єкта від об'ємів об'єктів типорозмірів (%)				

Відхилення об'ємів =  $V_{\text{оцінюв. об'єкта}} \times 100 / V_{\text{типорозм.}} - 100$

Спосіб виконання робіт \_\_\_\_\_

## 1. Опис конструктивних елементів будинку, визначення питомої ваги, зношення тощо

№ з/п	Назва конструктивних елементів	Опис конструктивних елементів об'єкта оцінки. Передумова до поправок щодо аналога та їх визначення	Опис технічного стану	Питома вага конструктивних елементів за аналогом, %	Для оцінюваного об'єкта			% зношення	Середній % зношення
					поправний коефіцієнт (К)	питома вага після введення поправок, %	скоригована питома вага, %		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменти та цоколь								
2	Стіни								
3	Перегородки								
4	Перекриття								
5	Підлога								
6	Дах і покрівля								
7	Вікна								
8	Двері								
9	Сходи								
10	Опалення: а) пічне; б) від місцевого котла; в) електричне								

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	Електрозабезпечення								
12	Водопровід								
13	Каналізація								
14	Газопостачання								
15	Ванни								
16	Телебачення								
17	Блискавкозахист								
18	Оздоблення внутрішнє								
19	Оздоблення зовнішнє								
20	Веранда								
21	Ганок								
22	Сауна								
23	Балкони								
24	В'їзд у гараж								
25	Камін								
Усього:				100			100		

Узагальнений поправний коефіцієнт  $K_{\text{заг.}} = \Sigma (\text{гр. 7}) / 100 =$ 

Графу 8 заповнюють у разі визначення питомої ваги поелементно

$$\frac{\Sigma (\text{гр. 10}) \times 100}{\Sigma (\text{гр. 7})} = \% (\text{середній})$$

Зведений поправний коефіцієнт  $K_{\text{звед.}} = (K_{\text{заг.}} \times K_{\text{госп.}} \times K_{\text{знец.}} \times K_{\text{інфляц.}}) =$

Продовження додатка 2

2. Технічний опис окремих елементів будинку (терас, прямиків тощо)

№ за планом	Назва об'єкта	Технічний опис окремих елементів будинку (терас, прямиків тощо)	Інформація про об'єкт	Відсоток зношення	Примітка
1	2	3	4	5	6
			Інформація про об'єкт до 1 м <sup>3</sup> за типом (К)	% зношення	

$$\text{Звезлений поправний коефіцієнт } K_{\text{вкл}} = (K \times K_{\text{росл}} \times K_{\text{знец}} \times K_{\text{інфляц}}) =$$

Виконавець \_\_\_\_\_ (підпис)  
 Контролер \_\_\_\_\_ (підпис)  
 « \_\_\_\_\_ » 20 \_\_\_\_\_ року

ОПИС КОНСТРУКТИВНИХ ЕЛЕМЕНТІВ

Місто (селище, село) \_\_\_\_\_  
 район \_\_\_\_\_  
 область \_\_\_\_\_

мітра « \_\_\_\_\_ », \_\_\_\_\_  
 вулиця (провулок, площа) \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_,  
 призначення будинку \_\_\_\_\_,  
 рік спорудження \_\_\_\_\_, кількість поверхів \_\_\_\_\_

Продовження додатка 2

Таблиця 1

№ з/п	Назва елементів будинку, будівлі	Опис основних елементів об'єкта оцінки (матеріал, конструктивні рішення, особливості)
1	2	3
1	Фундаменти та цоколь	
2	Стіни	
3	Перегородки	
4	Перекриття	
5	Підлога	
6	Покриття (дах)	
7	Вікна та балконні двері	
8	Двері	
9	Сходи	
10	Сmittепровід	
11	Балкони та лоджії	
12	Опорядження зовнішнє	



Продовження додатка 2

Літера \_\_\_\_\_, назва \_\_\_\_\_, рік спорудження \_\_\_\_\_, кількість поверхів \_\_\_\_\_

№ з/п	Назва конструктивних елементів	Опис конструктивних елементів об'єкта опіки. Перелімова до поправок щодо аналога та їх визначення	Літома вага конструктивних елементів за аналогом, %	коэффициент (K) поправний	коэффициент (K) поправного введення літома вага після введення	коэффициента, %	Для оцінювання об'єкта		
							5	6	
1	Фундамент		4						
2	Стіни								
3	Перегородки								
4	Перекрытия								
5	Пилога								
6	Дах і покриття								
7	Вікна								
8	Двері								
9	Електрозабезпечення								
Усього:							100		

Узагальнений поправний коефіцієнт  $K = \text{гр. } 6 / 100 =$ Зведений поправний коефіцієнт  $K_{\text{всг}} = (K_{\text{ст.}} \times K_{\text{госп.}} \times K_{\text{знец.}} \times K_{\text{инфл.}}) =$ 

Літера \_\_\_\_\_, найменування \_\_\_\_\_, рік спорудження \_\_\_\_\_, кількість поверхів \_\_\_\_\_, спосіб виконання робіт \_\_\_\_\_

Продовження додатка 2

№ з/п	Назва конструктивних елементів	Опис конструктивних елементів об'єкта опіки. Перелімова до поправок щодо аналога та їх визначення	Літома вага конструктивних елементів за аналогом, %	коэффициент (K) поправний	коэффициента, % поправного введення	Для оцінювання об'єкта		
						5	6	
1	Фундамент		4					
2	Стіни							
3	Перегородки							
4	Перекрытия							
5	Пилога							
6	Дах і покриття							
7	Вікна							
8	Двері							
9	Електрозабезпечення							
Усього:							100	

Узагальнений поправний коефіцієнт  $K = \text{гр. } 6 / 100 =$ Зведений поправний коефіцієнт  $K_{\text{всг}} = (K_{\text{ст.}} \times K_{\text{госп.}} \times K_{\text{знец.}} \times K_{\text{инфл.}}) =$ 

Виконавець \_\_\_\_\_

(підпис)

(П.І.Б.)

Контролер \_\_\_\_\_

(підпис)

(П.І.Б.)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ року